

NOTITIE

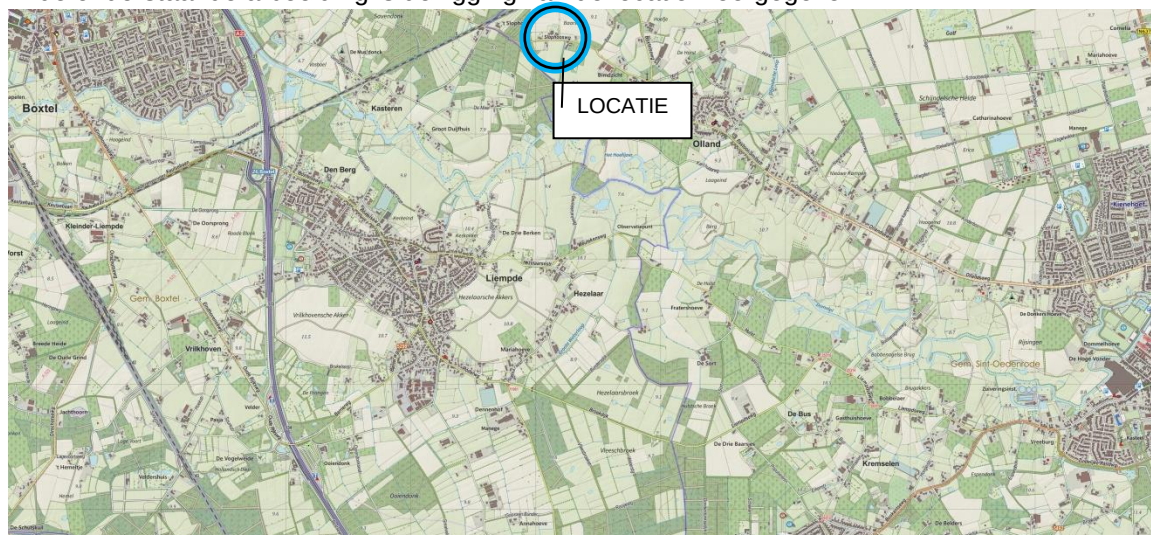
JAN'S CLASSICS BUSINESS IN ALL

-  Omgevingsvergunning
-  Bestemmingsplanadvies
-  Bodemonderzoek
-  Geluidadvies
-  Luchtonderzoek

datum: 16 juni 2016
 project: Slophoosweg 10a te Sint Oedenrode
 onderwerp: Ruimtelijke Motivering
 referentie: 15.409-003a (motivering)

Dit document dient als nadere toelichting op het principeverzoek, voor een andere ruimtelijke invulling voor het perceel gelegen aan de Slophoosweg 10a te Sint Oedenrode.

In de onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1: topografische kaart

(bron: opentopo.nl)

De locatie ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Sint Oedenrode” en heeft een agrarische bestemming.

De aanwezige bebouwing wordt op dit moment niet gebruikt voor agrarische doeleinden. Sinds begin 2016 wordt de gehele bebouwing gebruikt als statische opslag van goederen en (klassieke) auto's.

Het vigerend bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor wijziging van het gebruik van perceel/gebouw(en). Voor de opslagfunctie kan gebruik gemaakt worden van artikel 5.7.11 van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer wenst echter met toepassing van genoemd artikelen het perceel juist te bestemmen, zoals in de onderstaande afbeelding is weergegeven.



Figuur 2: gewenste bestemming (binnen bestaand bouwblok)

De gewenste ontwikkeling is getoetst aan het betreffende artikel uit de verordening ruimte 2014 en de twee eerdergenoemde artikelen uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Verordening Ruimte 2014

6.10 Niet-agrarische functies

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen [6.7](#) tot en met artikel [6.9](#) mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

Het bouwperceel heeft een oppervlakte kleiner dan 5.000 m². Met de nieuwe ontwikkeling wordt geen groter bouwperceel beoogd.

- b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel [6.1](#), eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Bij de beoogde ontwikkeling past ook een landschappelijke inpassing zodat de ecologische ontwikkeling niet belemmerd wordt.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Bebouwing welke geen doel meer heeft, of overtollig is, zal worden gesloopt.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

De beoogde ontwikkeling omvat een ontwikkeling van:

- Opslag goederen (milieucategorie 2).



- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
De beoogde ontwikkeling omvat alleen het bedrijf van de initiatiefnemer.
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
De beoogde ontwikkeling omvat geen zelfstandige kantoorfunctie.
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Binnen de beoogde ontwikkeling wordt geen zelfstandige detailhandelsvoorziening beoogd.
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m²;
Het huidige bouwvlak is voldoende voor de gewenste ontwikkeling.
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
De beoogde activiteiten leiden niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode

5.7.11 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, met uitzondering van brandgevaarlijke 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.
De opslag vindt alleen plaats in bestaande bedrijfsbebouwing. Buitenopslag vindt niet plaats.
- b. De oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 5.000 m².
Het bouwvlak overschrijdt de 5.000 m² niet.
- c. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.
De aanwezige bedrijfsbebouwing zal gebruikt worden voor de opslag van statische goederen..
- 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.
De activiteit 'Opslagbouwen' is niet genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het vigerend bestemmingsplan. In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering is deze activiteit als categorie 2 te beschouwen.



- e. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 1.000 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven en opslag in kassen niet is toegestaan. *De aanwezige bedrijfsbebouwing zal gebruikt worden voor de opslag van statische goederen.. Overtollige bebouwing zal worden gesloopt volgens de bijgevoegde situatietekening, waarbij verzocht wordt om middels artikel 32 onder a. 10 % af te mogen wijken. Cultuurhistorische waardevolle gebouwen zijn niet aanwezig.*
- f. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximale oppervlakte van 2.000 m². *Het betreffende perceel is niet gelegen in een 'bebouwingsconcentratie'.*
- g. Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan. *Er vindt alleen statische opslag plaats van enkele huurders.*
- h. Detailhandel is niet toegestaan. *Detailhandel is niet van toepassing.*
- i. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk. *Het agrarisch bedrijf is beëindigd, gesplitst en momenteel in gebruik voor opslag. Naast het betreffende perceel en in de directe omgeving zijn meerdere woonbestemmingen gelegen, waardoor het perceel niet geschikt is voor een agrarische bedrijfsvoering.*
- j. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen. *De gewenste functiewijziging levert geen onevenredige milieuhygiënische belemmeringen op, in vergelijking met de momenteel toegestane agrarisch functie. Deze nieuwe activiteiten hebben ruimtelijk gezien een zeer beperkte impact.*
- k. De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen. *De functiewijziging belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen niet.*
- l. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. *Er vindt geen verkeersaantrekkende werking plaats. De opslag bestaat uit goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven.*
- 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 overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels. *Ter plaatse zijn de voormalige agrarische stallen reeds landschappelijk ingepast worden gerealiseerd, ter compensatie van de ontwikkeling. Deze ontwikkeling kan op het eigen perceel plaatsvinden en geschiedt in overleg met de gemeente Sint-Oedenrode.*



- n. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Voor de beoogde wijziging worden bestaande bebouwing hergebruikt. Een aantasting van de aanwezige waarden is dus niet van toepassing.
- o. In aanvulling op het bepaalde onder c mag de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 5.000 m².
Met een oppervlakte van 5.000 m² kan worden ingestemd.
- a. *zal nagegaan worden welke ruimtelijke verbetering nodig/mogelijk is.*

Als nevenfunctie zou een museum met beperkte openstelling en ondersteunende horeca¹ geëxploiteerd kunnen worden. Deze activiteit is getoetst aan 5.7.15 Wijziging naar Recreatie (dagrecreatie)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in een bestemming 'Recreatie' ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
De museumfunctie zal gerealiseerd worden in het voorste bedrijfsgebouw, welke een oppervlakte heeft van 411m².
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht dient te worden tot 750 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
Het perceel is niet gelegen in een 'bebouwingsconcentratie'.
- c. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.
Zie ook de motivering in 5.7.11, onder c. Hiermee kan worden ingestemd.
- d. Nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen is toegestaan, indien aangetoond wordt dat de bestaande bebouwing ongeschikt is voor de uitoefening van de beoogde functie.
Nieuwbouw van het bedrijfsgebouw is voor de functiewijziging niet nodig.
- e. Ondersteunende horeca is na wijziging toegestaan met een oppervlakte voor de horecalocaliteit van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten brutovloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m².
Dit is voldoende.
- f. Kleinschalig kamperen en kleinschalig logeren kunnen als nevenfunctie worden toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 32.
Dit is niet van toepassing.

¹ Definitie volgens artikel 1.67, ondersteunende horeca (Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2)





- g. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.
Buitenopslag en detailhandel zijn niet beoogd.
- h. Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
Zoals uit de motivering in artikel 5.7.11, onder i blijkt, is het hergebruiken van het perceel als agrarisch perceel niet langer realistisch. Het perceel ligt niet in een LOG.
- i. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
Een museumfunctie wordt niet beschouwd als een zware milieufunctie. Met de beperkte openingstijden wordt niet verwacht dat de beoogde ontwikkeling onevenredige milieuhygiënische belemmeringen veroorzaakt.
- j. De vestiging van de recreatieve voorziening leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen..
De gewenste functiewijziging belemmert niet de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende percelen.
- k. De vestiging van de recreatieve voorziening mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
Gezien de beperkte omvang en openingstijden, heeft dit geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- l. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
De beoogde wijziging vindt plaats in bestaande bebouwing. Hierdoor zal de bestaande ruimtelijke uitstraling maar beperkt wijzigen en vindt geen aantasting van aanwezige waarden plaats.

Conclusie

Ruimtelijk gezien zijn er geen belemmering voor de gevraagde wijziging van het gebruik.

