

°

Ruimtelijke onderbouwing voor het opnemen in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode van het ambachtelijk- historisch museum Hoeve Strobol te Nijnsel.

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

Lindendijk 31
Telefoon: 0413-490773
5491 GA Sint-Oedenrode
Mobiel: 06-22382732



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

E-mail: info@vanderaajuristen.nl
Web: www.vanderaajuristen.nl

Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing voor het opnemen in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode van het ambachtelijk- historisch museum Hoeve Strobol aan de Strobolse- Heidesteeg 10, 5491 RT Nijnsel.
Opdrachtgever	L. Verbakel Voorzitter Stichting Hoeve Strobol
Datum	september 2017
Contactpersoon gemeente Sint-Oedenrode	Mr. J. den Otter
Auteur namens Juridisch Advies- Bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Omschrijving activiteiten	5
1.3 Wettelijk en formeel kader	7
1.3 Leeswijzer	7
2. Toetsing aan beleid	8
2.1 Algemeen en rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening	8
2.2.2. Verordening ruimte Noord- Brabant 2014	9
2.2.3. Ruimtelijke kwaliteit	10
2.3.. Gemeentelijk beleid	11
2.3.1. Bestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode	11
2.3.2. Beleidsnotitie 'Herziening bebouwingsconcentraties (en het overige buitengebied) Sint-Oedenrode'	
2.3.3. Toepassing regelingruimtelijke kwaliteitsverbetering	12
3. Ruimtelijke en milieukundige aspecten	16
3.1 Algemeen	16
3.2.Archeologie	16
3.3.Bedrijven en milieuzonering	16
3.4. Bodem	17
3.5.Cultuurhistore	17
3.6.Externe veiligheid	17
3.7 Flora en fauna	18
3.8 Geluid	18
3.9. Geur	18
3.10. Infrastructuur en parkeren	19
3.11. Kabels en leidingen	20
3.12. Luchtkwaliteit	20
3.13. Waterhuishouding	21
4. Financieel- economische aspecten	22
5. Juridische aspecten	23

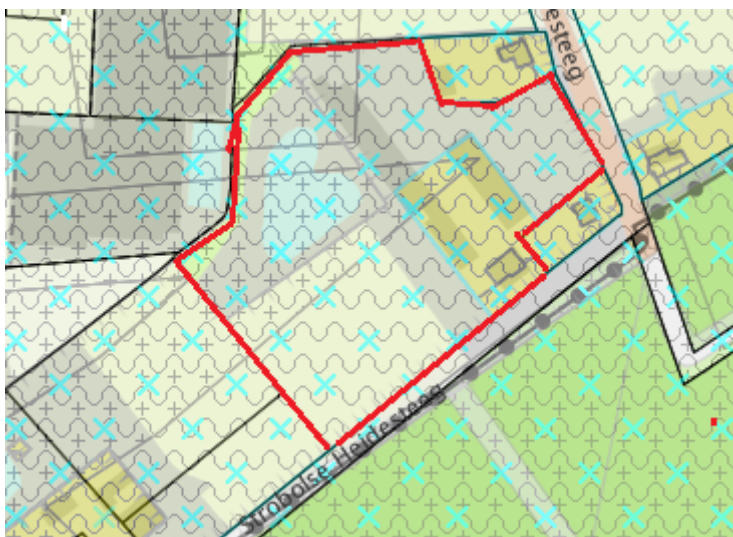
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Strobolse- Heidesteeg 10, 5491 RT Nijnsel heeft de heer L. Verbakel met medewerking van een aantal vrijwilligers/ geïnteresseerden in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (intensieve veehouderij/ stalinrichting) een ambachtelijk- historisch museum ingericht onder de naam Hoeve Strobol. Op onderstaande figuur (bron Google maps) is de locatie in groter verband aangegeven (rood aanduidingsteken).



Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode. Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van dit plan is het perceel rood omlijnd. Een deel van het perceel heeft de bestemming Wonen (geel vlak) en de rest de bestemming Agrarisch met waarde- landschapswaarden. Deze bestemmingen laten de exploitatie van een museum met bijkomende activiteiten niet toe.



Onderstaande luchtfoto (bron Google maps) geeft een beeld van het totale perceel.



1.2 Omschrijving activiteiten

Het museum is ontstaan vanuit de interesse van de initiatiefnemer in oude werktuigen, voertuigen, gereedschappen en dergelijke die in vroeger jaren in de landbouw en bij diverse ambachten gebruikt werden. Die interesse leidde tot het verzamelen, opknappen en restaureren van allerlei zaken. Na het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten is de voormalige bedrijfsbebouwing geleidelijk aan in gebruik genomen voor opslag en stalling van materialen en als werkplaats voor restauratie.

De volgende stap is geweest het meer blijvend inrichten van een steeds groter wordend deel van de bebouwing voor het tonen van de collectie aan bezoekers al dan niet in combinatie met demonstraties. Inmiddels heeft dit een omvang genomen die de kwalificatie 'ambachtelijk- historisch museum' rechtvaardigt.

Het museum is altijd een privé- aangelegenheid geweest van de heer en mevrouw Verbakel die zich overigens wel gesteund weten door diverse vrijwilligers en andere geïnteresseerden. Maar met het oog op de continuïteit in de toekomst is de Stichting Hoeve Strobol opgericht. Deze is onder nummer 57841152 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

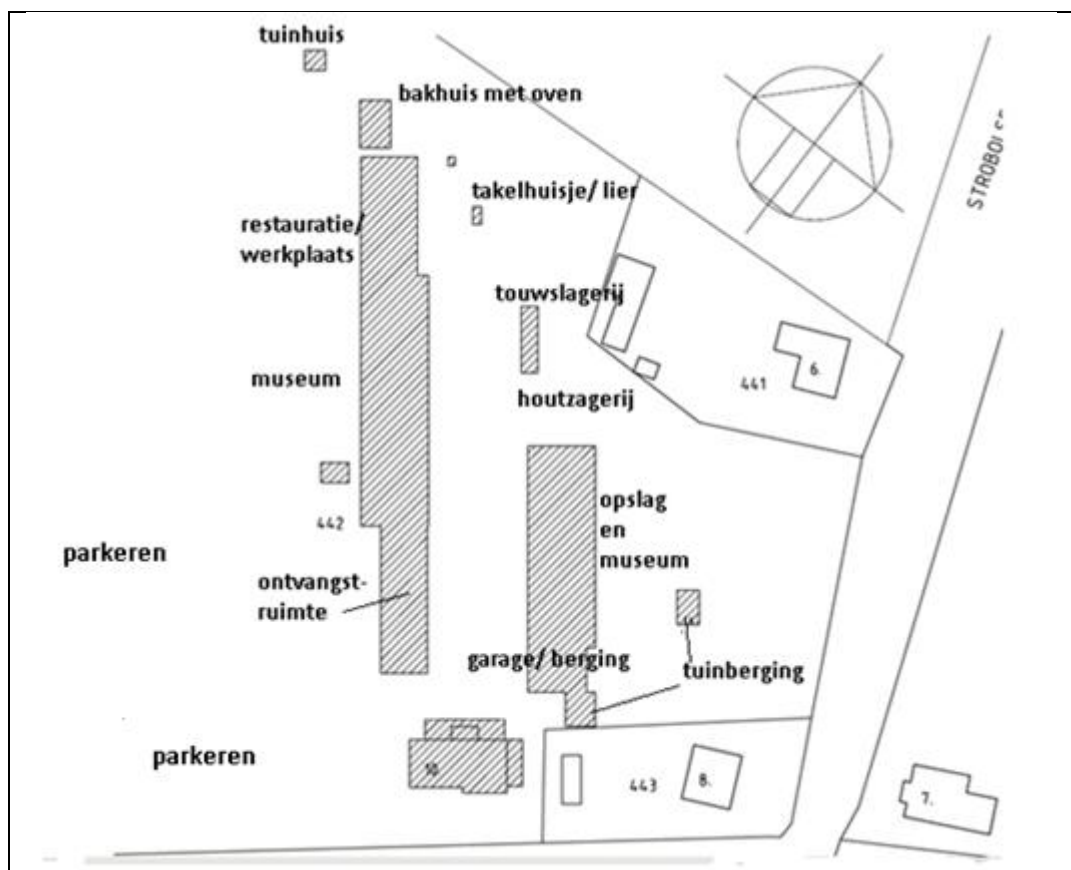
De hoofddoelstelling van de stichting is het in stand houden en uitbreiden van het ambachtelijk museum en het organiseren van historische evenementen. Een en ander in combinatie met kleinschalige, ondersteunende horeca zodat de bezoekers ter plaatse een consumptie kunnen gebruiken.

De totale bebouwing , exclusief de woning met bijgebouw, heeft een oppervlakte van 1290m². Deze is in gebruik voor museum/ expositie inclusief ontvangstruimte, restauratiewerkplaats en opslag- en stallingruimte.

Het westelijk deel van het perceel. Een deel van het perceel wordt elk jaar ingezaaid met graan, dat op de jaarlijkse oogstfeestdag op traditionele wijze met handkracht en oude machines wordt geoogst en verwerkt. Zie onderstaande foto.



Hieronder is een plattegrond opgenomen van de bestaande bebouwing met functies.



Het museum is alleen op afspraak te bezoeken en dit alleen in de periode vanaf 1 april tot en met 31 oktober.

Momenteel wordt er jaarlijks één groot historisch evenement gehouden namelijk de oogstfeestdag op de eerste zondag van augustus. Als het weer gunstig is, trekt dit evenement enkele honderden bezoekers. Het parkeren en het stallen van fietsen vindt dan met instemming van de eigenaren plaats op enkele in de buurt gelegen percelen.

Verder worden er jaarlijks enkele themabijeenkomsten gehouden zoals het kinderbakfeest en een demonstratiedag van diverse oude ambachten.

Principe- verzoek

In april 2016 is bij burgemeester en wethouders een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het opnemen in het bestemmingsplan van een passende bestemming met regels. Bij brief van 31 augustus 2016 nummer 248004 heeft het college hierop positief gereageerd. Hierbij zijn de volgende randvoorwaarden gesteld:

1. De bestemming wordt Recreatie met de aanduidingen dagrecreatie, ambachtelijk-historisch museum en ondersteunende horeca en een maximaal toegelaten bebouwingsoppervlakte van 1300m², exclusief woning met bijgebouw.
2. Medewerking kan alleen worden verleend door herziening van het bestemmingsplan.
3. De ontwikkeling wordt betrokken bij het zogenaamde veegplan voor het buitengebied.
4. De kosten voor het opstellen van de onderbouwing en een vast bedrag voor planbegeleiding zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

1.3 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 met ingang van 19 november 2016 in procedure gebracht. De vaststelling van dit bestemmingsplan zal niet meer gebeuren door de gemeenteraad van Sint-Oedenrode maar door de gemeenteraad van de nieuwe gemeente Meierijstad die per 1 januari 2017 ontstaat door samenvoeging van Sint-Oedenrode, Schijndel en Veghel. Vaststelling van het plan zal vermoedelijk niet eerder dan in maart of april plaatsvinden.

Naast enkele meer algemene aanpassingen omvat deze herziening voornamelijk een aantal aanpassingen voor concrete, individuele initiatieven/ projecten die aldus in één bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Vandaar dat voor dit bestemmingsplan de term 'veegplan' wordt gebruikt.

1.4 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 Algemeen en rijksbeleid

Een project dat afwijkt van een geldend bestemmingsplan moet niet alleen getoetst worden aan het gemeentelijk beleid maar ook aan het relevante beleid van rijk en provincie. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats.

Het in het bestemmingsplan regelen van de museale activiteiten en bebouwing leidt niet tot nieuw ruimtebeslag. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand perceel en van bestaande bebouwing. Het betreft een kleinschalig initiatief waarvan zonder specifiek nader onderzoek kan worden gesteld dat hiermee geen nationale belangen worden geraakt.

Het perceel grenst aan het Vressels bos en voor het perceel en omgeving geldt naast de hoofdbestemming ook de dubbelbestemming Waterstaat- Attentiegebied EHS. Dit vraagt in het kader van de ruimtelijke afweging speciale aandacht, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014.

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

Voor het onderhavige project is mede vanwege de beperkte omvang met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en een vijftal kaarten met de volgende thema's. De geactualiseerde versie per 15-07-2017 is als uitgangspunt genomen.

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

Hieronder is een uitsnede opgenomen uit de integrale plankaart met structuren en aanduidingen.



Op het betrokken perceel zijn de volgende structuren en aanduidingen van toepassing:

1. Cultuurhistorisch vlak
2. Beperkingen veehouderij en stalderingsgebied
3. Groenblauwe mantel
4. Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant

Ad 1. Artikel 22 bevat de regeling voor het cultuurhistorische vlak. Een bestemmingsplan moet regels bevatten die mede gericht zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden.

Dat is voor deze omgeving gebeurd door de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' die in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen.

Ad 2. Artikel 25 bevat de regeling voor beperkingen veehouderij, deze hebben uitsluitend betrekking op (ontwikkelings-) mogelijkheden van veehouderijen en hebben dus geen betrekking op de bestemmingswijziging waar het hier om gaat. Dit geldt ook voor artikel 26, stalderingsgebied, ook deze regeling heeft betrekking op de veehouderij. Dit punt behoeft verder geen aandacht.

Ad 3. Artikel 6 bevat de regels voor de groenblauwe mantel. In het bestemmingsplan buitengebied is ter bescherming van deze gebieden de aanduiding groenblauwe mantel opgenomen waarmee is voldaan aan artikel 6.1. Artikel 6.11 bevat specifieke regels voor vestiging of uitbreiding van recreatiebedrijven en artikel 6.12 voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen in de groenblauwe mantel. Voor recreatiebedrijven geldt de eis dat de omvang van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 1,5 hectare terwijl voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen de eis geldt dat het bouwperceel maximaal 1,5 hectare mag bedragen.

Het ambachtelijk museum met de verwante activiteiten en incidentele evenementen is te kwalificeren als een in hoofdzaak dagrecreatieve voorziening met een educatief tintje. In het bestemmingsplan wordt de bestemming Recreatie- dagrecreatie met de specifieke aanduiding ambachtelijk- historisch museum opgenomen. De toegestane oppervlakte van de bebouwing, 1300m², blijft ruimschoots beneden het aangegeven maximum voor recreatiebedrijven.

Ad 4. Artikel 12 bepaalt voor de attentiegebieden Natuurnetwerk Brabant dat een bestemmingsplan geen mogelijkheden mag bieden voor fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is voorgeschreven.

Het betreft in dit geval uitsluitend nog het regelen van de bestemming en de toegelaten gebruiksactiviteiten zonder dat er verdere fysieke ingrepen plaatsvinden, het is in dit opzicht een bestaande situatie.

Conclusie provinciaal beleid

Het provinciaal beleid vormt geen beletsel voor de bestemmingswijziging.

2.2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Aan het beginsel van zuinig ruimtegebruik wordt voldaan doordat er gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel met bestaande bebouwing die oorspronkelijk in gebruik is geweest voor een intensieve veehouderij en later voor een bedrijf in stalinrichting. Deze bebouwing krijgt nu een passende, andere bestemming. Er is en wordt niets bijgebouwd.

Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. 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. Verder moet er toepassing worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime (bestemmingsplan) nodig is of waarvoor 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 artikel 3.1 wordt voldaan.

In dit geval is er sprake van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld omdat het gaat om het vervangen van de bestemmingen Wonen en Agrarisch met waarden- Landschapswaarden door de bestemming Recreatie- dagrecreatie, ambachtelijk- historisch museum.

Om te voldoen aan deze bepalingen uit de verordening ruimte heeft de gemeenteraad van Sint-Oedenrode op 29 november 2012 de beleidsnotitie “Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte, kwaliteitsverbetering van het landschap” vastgesteld.

Het onderdeel ruimtelijke kwaliteit komt verder aan de orde bij het onderdeel gemeentelijk beleid en wel in paragraaf 2.3.3.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode

Artikel 4.7.17 bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden te wijzigen naar ‘Recreatie’ ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen. Deze regeling is gezien de formulering primair bedoeld voor wijziging van de bestemming Agrarisch met waarden voor zo ver deze is vervat in een bouwvlak. Er is hier echter geen sprake van een agrarisch bouwvlak.

De bestemming Wonen bevat alleen voor percelen met de bestemming Wonen- van een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid. Omdat het hier niet gaat om de bestemming Wonen- van kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast maar is een door de raad vast te stellen herziening ex artikel 3.1 Wro nodig.

2.3.2. Beleidsnotitie ‘Herziening bebouwingsconcentraties (en het overige buitengebied) Sint-Oedenrode’

Deze beleidsnotitie geeft aan welke ontwikkelingsmogelijkheden er in het buitengebied zijn. Dit is afhankelijk van de kwalificatie van het gebied waar de nieuwe ontwikkeling is voorzien. Het onderhavige perceel ligt niet in een bebouwingsconcentratie zodat de ruimere mogelijkheden die daar gelden, hier niet van toepassing zijn.

Het perceel ligt in de groenblauwe mantel, de beleidsnotitie geeft aan dat nieuwe ontwikkelingen hier mogelijk zijn als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch) waardevolle landschap. Stedelijke ontwikkelingen, met uitzondering van ruimte voor ruimte- woningen of nieuwe kapitaalintensieve functies zijn echter niet mogelijk.

Het ambachtelijk- historisch museum is gezien aard en omvang niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling of een kapitaalintensieve functie. Het betreft hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op een perceel dat op een passende wijze

landschappelijk is ingericht met beplanting en een waterpartij en waarvan een deel elk jaar gebruikt wordt voor het telen van een of meer soorten graan, die op de oogstfeestdag op traditionele wijze worden geoogst en verwerkt.

De activiteiten passen aldus in de uitgangspunten die gelden voor de groenblauwe mantel.

2.3.3 Toepassing regeling ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De beleidsnotitie “Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte, kwaliteitsverbetering van het landschap” is als bijlage 6 bij de regels van het bestemmingsplan buitengebied gevoegd. Deze regeling is niet alleen van toepassing bij ontwikkelingen waarvoor een binnenplanse regeling kan worden toegepast maar ook voor ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan moet worden herzien, zoals hier het geval is. De regeling is eind 2016 op enkele punten aangepast en de titel is gewijzigd in Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016.

De regeling maakt onderscheid in drie categorieën ontwikkelingen. Categorie 1 betreft ontwikkelingen met de minste ruimtelijke impact, waarvoor geen tegenprestatie nodig is. De impact van ontwikkelingen in categorie 2 is wat groter en in deze gevallen is een goede landschappelijke inpassing op de projectlocatie vereist. Categorie 3 betreft de ontwikkelingen met de grootste ruimtelijke impact en hier moet de tegenprestatie ook naar verhouding zijn. Hier geldt een forfaitaire berekeningsmethode voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie. In agrarisch gebied met waarden, waarvan hier sprake is, moet 25% van de grondwaardevermeerdering die voortvloeit uit de bestemmingswijziging die de nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

Het omzetten van een bestemming Wonen en Agrarisch met waarden in de bestemming Recreatie – dagrecreatie ten behoeve van een ambachtelijk- historisch museum wordt niet met zo veel woorden in de regeling genoemd zodat een benadering op maat noodzakelijk is.

De regeling bevat een ‘Tabel 1 Bijdrage niet- planmatige ruimtelijke ontwikkelingen’. Uit deze tabel blijkt dat aan een perceel met de bestemming Wonen de hoogste waarde wordt toegekend, hoger dan aan bestemmingen agrarisch, agrarisch verwant, niet- agrarisch en overig. Volgens deze benadering leidt het omzetten van de bestemming Wonen naar Recreatie niet tot een waardevermeerdering. Hier staat tegenover dat omzetting van Agrarisch met waarden naar Recreatie wel als een waardevermeerdering wordt aangemerkt.

Investering ruimtelijke kwaliteitsverbetering/ landschappelijke inpassing

Van belang is dat alle bebouwing er al staat en dat er in de loop der jaren al een groot aantal voorzieningen is getroffen die geleid hebben tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse in vergelijking met de voorheen bestaande situatie.

De als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegde notitie ‘Investering ruimtelijke kwaliteitsverbetering/ landschappelijke inpassing ambachtelijk museum Hoeve Strobol, september 2017 ’ bevat een uitgebreide beschrijving van de oorspronkelijke situatie

- een intensieve veehouderij in combinatie met niet- agrarische bedrijfsactiviteiten (bedrijf gespecialiseerd in stalinrichting en aanverwante activiteiten)- en de geleidelijke overgang naar de huidige situatie, die van een ambachtelijk museum met binnen- en buitenactiviteiten op een perceel dat op een passende wijze landschappelijk is ingericht en ingebed in de omgeving. Ook de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de bebouwing is aanmerkelijk verbeterd.

Berekening investeringsbijdrage

Het perceel heeft nu gedeeltelijk de bestemming Wonen en voor het overige de bestemming Agrarisch met waarden. Een deel van het perceel dat op onderstaande luchtfoto rood omlijnd is, krijgt de bestemming Recreatie. De oppervlakte hiervan is 6000m². Het blauw omlijnde stuk grond wordt bestemd als Groen of Natuur. De oppervlakte is 4300m². Aan de oostzijde van het perceel , tussen de huisnummers Strobolse Heidesteeg 6 en 8 ligt een stuk grond dat een agrarische bestemming heeft maar dat met bomen is ingeplant en zodoende geen enkele agrarische betekenis meer heeft. Ook dit stuk grond kan de bestemming Groen of Natuur krijgen.



De huidige waarde van het rood omlijnde vlak is als volgt:

Agrarisch met waarden	:	3600m ² à € 5,--	= € 18.000
Wonen tot 1000m ²		1000m ² à € 228,--	= € 228.000
Wonen boven 1000m ²		1400m ² à € 31,--	= € 43.400

Totaal € 289.400

De waarde in de nieuwe situatie (bestemming Recreatie) wordt € 420.000,- (6000m² à € 70,-). De waardevermeerdering is dus € 130.600. Volgens de Regeling kwaliteitsverbetering is de vereiste investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering 25% van dit bedrag: € 32.650,-

Hierbij wordt nog een bedrag van € 4212,-- opgeteld vanwege de uitbreiding van de woning, van 750 naar 824m³, die in 2013 heeft plaatsgevonden en welk bedrag nog niet is geïnvesteerd. Dit bedrag is vastgesteld conform de regeling kwaliteitsverbetering. Het investeringsbedrag komt hiermee op € 36.862,--

Aftrekposten

Op het investeringsbedrag mogen de volgende posten in mindering worden gebracht.

Waardevermindering als gevolg van bestemmingswijziging

De agrarische bestemming van de op de foto op pagina 13 blauw respectievelijk groen omlijnde stukken grond met een totale oppervlakte van 5600m² wordt vervangen door de bestemming Natuur of Groen. Dit leidt tot een waardevermindering van € 4,-- per m², in totaal dus een bedrag van € 22.400,--

Beheerkosten

De aanlegkosten worden niet in mindering gebracht. De kosten van onderhoud en beheer van de voorzieningen worden wel in aanmerking genomen conform de normbedragen in de regeling kwaliteitsverbetering. In bijgevoegde notitie is een tabel opgenomen die een compleet overzicht geeft. Het totale bedrag aan beheerskosten is € 13.453,20.

Nog te investeren

De investeringsbijdrage is bepaald op € 36.862,--. De waardevermindering in verband met bestemmingswijziging komt uit op € 22.400 terwijl de kosten van aanleg, beheer en onderhoud € 13.453,20 bedragen, in totaal € 35.853,20 zodat er nog een bedrag resteert van € 1008,80. Dit bedrag wordt in overleg met de gemeente besteed aan enkele nog te realiseren voorzieningen.

De verschillende voorzieningen die in de loop der jaren zijn getroffen zijn uitgebreid omschreven

Foto's

De foto's op de volgende pagina geven een beeld van de inrichting van het perceel. Het westelijk deel is in gebruik als akkerland. Hier wordt jaarlijks graan ingezaaid wat tijdens de jaarlijkse oogstdag wordt geoogst en verwerkt.

Op de eerste foto is dit deel van het perceel op de voorgrond te zien met op de achtergrond links een deel van de groenelementen en rechts een van de gebouwen met parkeerplaats. De tweede en derde foto geven een beeld van de waterpartij.



3 Ruimtelijke en milieukundige aspecten

3.1. Algemeen

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een aanpassing van een bestemmingsplan moet worden aangegeven of het desbetreffende project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de desbetreffende locatie en realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden.

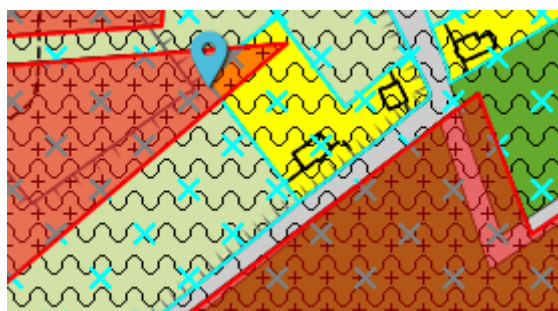
Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

Mer- beoordeling

Het omzetten van de bestemmingen Wonen en Agrarisch met waarde naar Recreatie ten behoeve van het reguleren van een kleinschalig ambachtelijk museum is geen activiteit waarvoor een m.e.r.- plicht of een m.e.r.- beoordelingsplicht geldt.

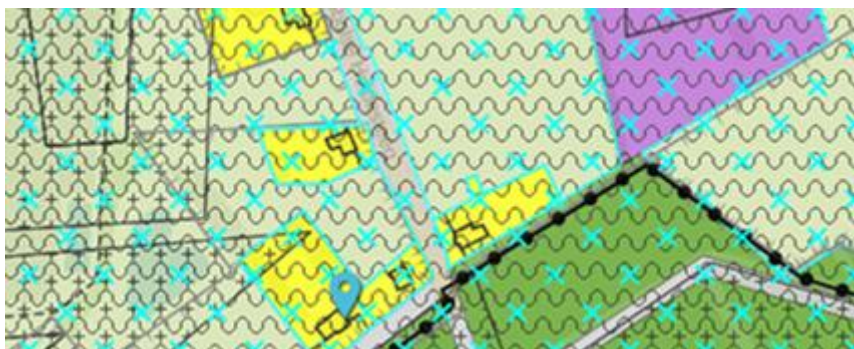
3.2 Archeologie

Het bestemmingsplan buitengebied bevat voor enkele delen van het perceel de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2. Zie de rood ingekleurde vlakken. Deze dubbelbestemming blijft gehandhaafd ook na wijziging van de bestemmingen in Recreatie. De dubbelbestemming heeft pas consequenties bij nieuwe (bouw) werkzaamheden waarbij de bodem wordt verstoord.



3.3 Bedrijven en milieuzonering

Bezien moet worden of het toekennen van de bestemming 'Recreatie- ambachtelijk museum' leidt tot belemmeringen voor de in de omgeving aanwezige functies. Zoals uit onderstaande figuur blijkt, overheerst in deze omgeving de woonfunctie. Het enige niet-agrarische bedrijf in de omgeving is het garagebedrijf aan de Lieshoutseweg 74 (paars vlak) dat op een afstand van ± 150 meter is gelegen. Gezien deze afstand en de tussenliggende bebouwing is er geen sprake van beïnvloeding/ belemmeringen over en weer.



Het perceel grenst aan de oostzijde aan het perceel Strobolse Heidesteeg 8 dat de bestemming Wonen heeft. Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG moet een richtafstand van 10 meter worden aangehouden tussen een museum en een gevoelig object als een woning. De percelen grenzen weliswaar aan elkaar maar de eigenlijke activiteiten spelen zich op een grotere afstand af en ook de bebouwing staat op meer dan 10 meter afstand. Bovendien grenst de woning op het perceel van het ambachtelijk museum aan het perceel van de naastgelegen woning zodat deze een soort buffer vormt. Gezien de kleinschaligheid van het museum worden er ook in de toekomst geen problemen verwacht.

3.4 Bodem

Een verkennend bodemonderzoek is niet nodig. De bestemmingswijziging voorziet namelijk niet in nieuwe bebouwing en er vinden ook anderszins geen bouwwerkzaamheden plaats, het betreft alleen het gebruik van bestaande bebouwing.

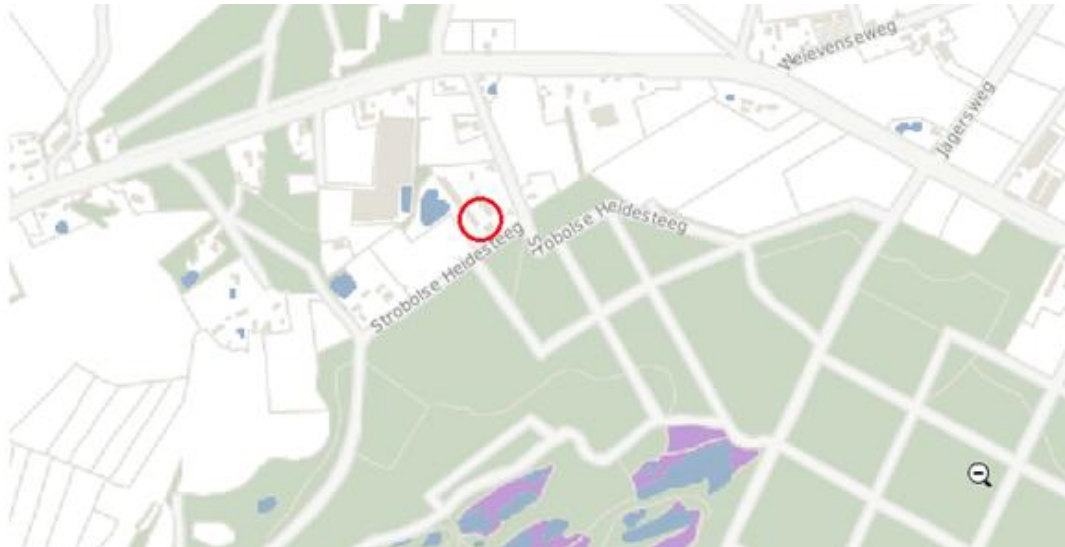
3.5 Cultuurhistorie

Het perceel is onderdeel van een groter gebied waaraan in het bestemmingsplan buitengebied de aanduiding cultuurhistorisch waardevol gebied is toegekend. Onder cultuurhistorisch waardevol gebied verstaat het bestemmingsplan een gebied met bepaalde cultuurhistorische waarde, bestaande uit waardevolle structuren (ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling, beplanting en percelering).

De bestemmingswijziging leidt niet tot enige fysieke ingreep op het perceel noch op de omgeving zodat er geen sprake is van enige aantasting van genoemde cultuurhistorische waarden.

3.6 Externe veiligheid

Op onderstaande uitsnede uit de risicokaart van Nederland is het perceel met een rode cirkel aangeduid. Er liggen geen risicovolle inrichtingen of (buis)leidingen of andere objecten in de omgeving waarmee vanuit het oogpunt van externe veiligheid rekening moet worden gehouden.



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.

Onderhavige bestemmingswijziging leidt niet tot bouwwerkzaamheden of andere werkzaamheden die een fysieke ingreep betekenen, een nader onderzoek naar consequenties ten aanzien van flora en fauna is niet nodig. 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.

3.8 Geluid

Een museum is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Er is dus geen nader onderzoek nodig naar de geluidsbelasting op de gevels van de bedrijfsbebouwing. En wat betreft de woning is er sprake van een bestaande situatie in de zin van de wet.

3.9 Geur

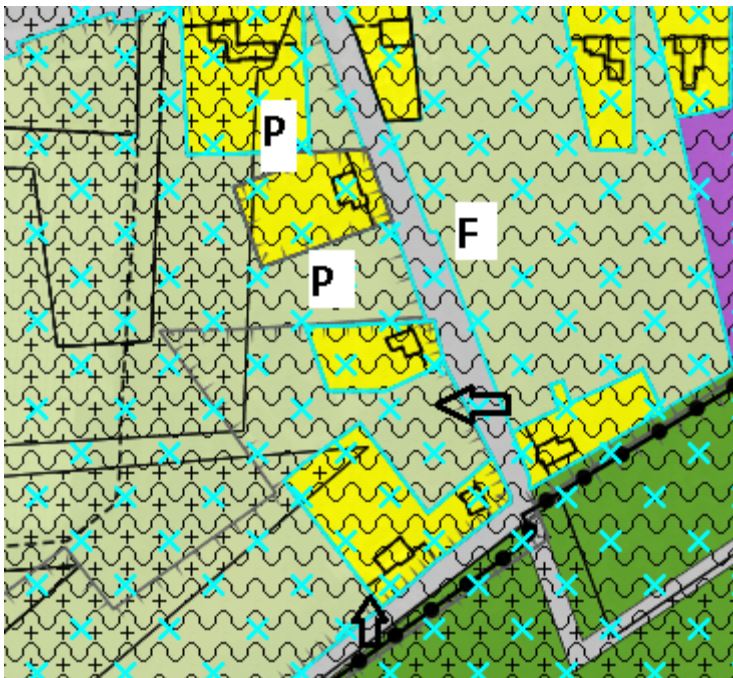
Er is discussie mogelijk over de vraag of een museum als het onderhavige een geurgevoelig object is in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Het museum heeft namelijk beperkte openingstijden en de bezoekers verblijven er hoogstens enkele uren per keer. Er is dus sprake van een geheel andere verblijfsfunctie dan bij bijvoorbeeld een woning of een school waar sprake is van een meer permanent verblijf van dezelfde personen. Het is in dit geval weinig zinvol om dit punt verder uit te diepen omdat het perceel ligt in een gebied waar de geurbelasting (achtergrondbelasting) ligt tussen 3 en 6 oudour units. Daardoor is er zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Dit blijkt uit het Plan

van aanpak urgentiegebieden, gemeente Sint-Oedenrode van augustus 2014 en de geurkaart van oktober 2014, vervaardigd door de ODBN. Hieronder is een uitsnede opgenomen uit de geurkaart die uitgaat van de bestaande situatie zonder dat rekening is gehouden met eventueel stoppende bedrijven. De geurbelasting binnen het lichtgroene gebied ligt tussen 3 en 6 odour units en is daarmee zonder meer acceptabel.



3.10 Infrastructuur en parkeren

Het perceel wordt op twee punten ontsloten op de Strobolse Heidesteeg. Deze blijven gehandhaafd. Zie de twee pijlen op onderstaande figuur.



De parkeerkencijfers (parkeernormen) die de gemeente Sint-Oedenrode hanteert zijn opgenomen in bijlage 15 bij het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2009. Voor sociaal culturele voorzieningen als een museum geldt een parkeernorm van 1,1 plaats per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte. De bedrijfsbebouwing inclusief overkappingen maar exclusief de woning met bijgebouw bedraagt 1290m². Er zijn dus 14 parkeerplaatsen nodig. Er is op eigen terrein ruimte voor zeker 30 parkeerplaatsen.

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat er één keer per jaar een druk bezocht oogstfeest plaatsvindt en dat er daarnaast nog een paar incidentele activiteiten plaatsvinden die het reguliere museumbezoek overschrijden. Alleen bij het oogstfeest is de parkeercapaciteit op eigen terrein niet toereikend. Tot op heden is het ieder jaar mogelijk geweest om twee weilanden aan de Strobolse Heidesteeg te mogen gebruiken voor het parkeren van auto's (P) en het stallen van fietsen (F).

Vrijwilligers zorgen ervoor dat het parkeren en stallen in goede orde gebeurt. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de komende jaren deze weilanden niet meer gebruikt zouden kunnen/ mogen worden voor het parkeren tijdens het oogstfeest.

In artikel 30.3 het bestemmingsplan buitengebied is een afwijkingsregeling opgenomen voor evenementen waaraan moet worden voldaan en die voldoende waarborgen biedt om problemen te voorkomen.

3.11. Kabels en leidingen

Op of nabij 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.

3.12. Luchtkwaliteit



Zoals in het voorgaande al is aangegeven is het aantal bezoekers per dag en op jaarbasis zeer beperkt en daarmee dus ook het aantal verkeersbewegingen. Het effect op de luchtkwaliteit is minimaal. Toepassing van de zogeheten NIBM tool, ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met het Kenniscentrum Infomil wijst dit uit. Dit is een rekentool voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, bijvoorbeeld vanwege verkeersbewegingen.

In de rekentool zoals deze op de volgende pagina is toegepast is uitgegaan van een drukke dag met 50 verkeersbewegingen (25 motorvoertuigen). De conclusie is dat de verkeersbewegingen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

3.13. Waterhuishouding

Nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Aan dit uitgangspunt wordt in dit geval zonder meer voldaan aangezien het project uitsluitend voorziet in een planologisch- juridische regeling van reeds bestaande activiteiten in bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing of verharding toegevoegd.

4. Financieel-economische aspecten/ haalbaarheid

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

Daarnaast wordt een overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.4a van de wet op grond waarvan eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Continuïteit

Met het oog op de continuïteit op langere termijn is de Stichting Hoeve Strobol opgericht, deze is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 57841152. De doelstelling is het in stand houden en uitbreiden van het ambachtelijk museum en het organiseren van historische evenementen in combinatie met bijkomende activiteiten (recreatie, terras).

5. Juridische aspecten

Het ambachtelijk museum heeft een recreatief en een educatief karakter met het accent op het recreatieve. Om die reden is gekozen voor de bestemming Recreatie- dagrecreatie. Deze is geregeld in artikel 13 van de regels. Het groen omlijnde deel van het perceel kan de agrarische bestemming behouden omdat ook in de toekomst agrarisch in gebruik blijft.



Ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan tot maximaal 100m² van de bebouwing. Onder ondersteunende horeca wordt verstaan: een horecavoorziening, die extensief is en een nevenactiviteit vormt bij de hoofdfunctie en/ of nevenfunctie van de aan de gronden toegekende bestemming, hetgeen blijkt uit de aard en omvang van de voorziening. Een zelfstandige horecafunctie is niet toegestaan, waardoor het houden van feesten en partijen is uitgesloten. Voor ondersteunende horeca geldt een sluitingstijd van 21.00u .

De aan het slot van dit artikel opgenomen Tabel recreatiebedrijven wordt als volgt aangevuld:

Aanduiding	Adres	Huisnr.	Functie	Bedrijfs-woning	Opp. (m ²)
'sr-10'	Strobolse-Heidesteeg	10	- Dagrecreatie - ambachtelijk- historisch museum - demonstratieruimten - ondersteunende horeca - onderhoud/ werkplaats	1	1290 100