

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Boomkwekerij Jeroen Erven, Plaggensteeg 1a

Jeroen Erven, Boomkwekerij Jeroen Erven
Helmer Wieringa, Land & Co
Karel Voets, Brabants Landschap

Jeroen Erven
23-11-2016



Inhoud

Inleiding	2
Artikel 5.7.9 Wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning	3
Bijlagen	6
Bijlage 1 Situatiekening	6
Bijlage 2 AIM Melding	6
Bijlage 3 Advies AAB	6
Bijlage 4 Schets landschappelijke inpassing	6

Inleiding

Dit betreft de ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van een eerste bedrijfswoning ten behoeve van Boomkwekerij Jeroen Erven gevestigd aan de Plaggensteeg 1a, 5492 TD Sint-Oedenrode.

Deze informatie dient ter onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid van Gemeente Sint-Oedenrode voor het wijzigen van het maximaal aantal wooneenheden van 0 naar 1. De wijziging kan binnenplans door gemeente Sint-Oedenrode worden meegenomen.

De informatie zal puntsgewijs (a t/m i) worden gegeven volgens artikel 5.7.9. Wijzigen ten behoeve eerste agrarische bedrijfswoning van de tweede herziening van bestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode. De vergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning zal later worden aangevraagd.

Artikel 5.7.9 Wijzigen ten behoeve van eerste agrarische bedrijfswoning

Punt a. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn.

Zie punt f, advies van AAB.

Punt b. De bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden opgericht.

Zie situatietekening bijlage 1, hierin is de bedrijfswoning opgenomen binnen het bouwvlak.

Punt c. De wijziging kan alleen worden toegepast ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf.

Zie punt f, advies van AAB.

Punt d. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

Er is een AIM Melding uitgevoerd, zie bijlage 2. Uit de AIM melding blijkt dat er geen omgevingsvergunning milieu nodig is voor het vestigen van de kwekerij met de daarbij horende activiteiten.

Punt e. De bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

Volgens ons onderzoek liggen er geen geurhindercirkels nabij de locatie waar de bedrijfswoning dient te worden opgericht. Er zijn namelijk geen veehouderijen of andere bedrijven actief binnen een straal van 150 meter. Op Plaggensteeg 1a was voorheen wel een varkenshouderij maar die wordt nu omgezet naar boomkwekerij, wat ook weer een voordeel met zich mee brengt voor punt d.

Punt f. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een terzake deskundige (AAB)

Zie bijlage 3, advies van de AAB.

Punt g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

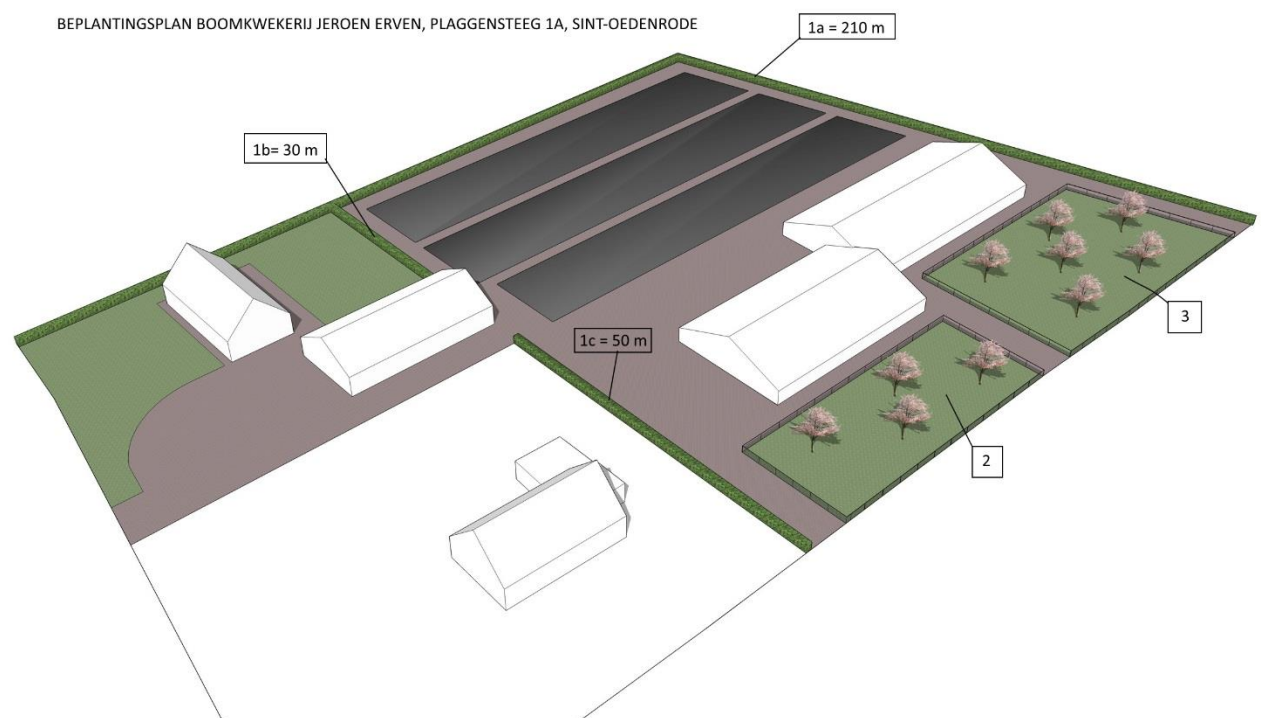
De voorgenomen wijziging ligt in een bestaand bouwblok. De aanwezige waarden worden dus niet aangetast

Punt h. Er is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als vermeld in lid 5.7.9.

Er is nog niet eerder gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Dit betreft de oprichting van een eerste bedrijfswoning.

Punt i. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigte of potentiële kwaliteiten van de 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.

In samenwerking met Karel Voets van het Brabants Landschap hebben we bekeken hoe we de voorgenomen ontwikkeling op een goede manier landschappelijk konden inpassen. Gezien het groen in de omgeving hebben we gekozen voor een haag in combinatie met twee groenstroken en hoogstam fruitbomen. Voor de haag zal ilex worden gebruikt omdat dit een inheems soort is en past bij de uitstraling van onze boomkwekerij. In figuur 1, en in bijlage 4 vinden jullie de daarbij horende schets van de landschappelijke inpassing.



Figuur 1

Toelichting landschappelijke inpassing

In figuur 1 blijkt hoe wij graag de landschappelijke inpassing zouden zien. Deze landschappelijke inpassing hebben we getoetst aan bijlage 06 van de planregels. In tabel 1 zie je de gegevens en de toelichting van de toetsing.

Tabel 1

landschappelijke inpassing Boomkwekerij Jeroen Erven , Plaggensteeg 1a - in meters en m2									
nr.	type	lengte	breedte	oppervl.	aantal	aanleg kosten	waardedaling	onderhoud 10 jaar	totaal
1	haag	290	1	290		€ 1.832,80	€ 1.447,10	€ 3.393,00	€ 6.672,90
2	hoogstam fruitbomen	40	10	400	6	€ 420,00	€ 1.996,00	€ 320,40	€ 2.736,40
3	hoogstam fruitbomen	30	10	300	4	€ 280,00	€ 1.497,00	€ 213,60	€ 1.990,60
4	raster tbv 2	100				€ 913,00			€ 913,00
5	raster tbv 3	80				€ 730,40			€ 730,40
6	korven schaap	10				€ 91,30			€ 91,30
									€ 13.134,60

De waardes die we gebruikt hebben komen uit bijlage 06 van de planregels. In totaal wordt er 290 meter haag aangeplant. Met 4 stuks per meter. Daarnaast worden er twee stroken ingezaaid met gras met daarin hoogstam fruitbomen geplant. Het grasland wordt afgemaakt met een raster en de fruitbomen worden beschermd met korven. Zoals uit tabel 1 blijkt, halen we met deze landschappelijke inpassing gemakkelijk het bedrag van € 10.000,- wat staat voor een eerste agrarische bedrijfswoning in een gebied agrarisch met waarden.

Omschrijving onderhoud per jaar:

Haag	2 x per jaar snoeien
Hoogstamfruitbomen	1 x per jaar snoeien
Gras onder hoogstamfruitbomen	Maaien indien nodig, er komen schapen in te lopen

Bijlagen

Bijlage 1 Situatietekening

Bijlage 2 AIM Melding

Bijlage 3 Advies AAB

Bijlage 4 Schets landschappelijke inpassing