

Toelichting bij het wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. artikel 4.7.11 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' op het perceel Vresselseweg 47 naar 'Bedrijf' ten behoeve van opslag.

Aan te halen als 'Wijzigingsplan Vresselseweg 47'.

Veghel, maart 2017

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	Toelichting bij het wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. artikel 4.7.11 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' op het perceel Vresselseweg 47 naar 'Bedrijf' ten behoeve van opslag. Aan te halen als 'Wijzigingsplan Vresselseweg 47'.
Opdrachtgever	De heer en mevrouw Berkhoff- Sanders Vresselseweg 47 5491 PB Sint-Oedenrode
Datum	maart 2017
Versie	definitief
Contactpersoon gemeente Meerijstad	J. van de Wijdeven
Auteur namens Juridisch Advies- Bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

<i>1. Inleiding</i>	<i>4</i>
1.1 Beschrijving huidige situatie en project	4
1.2 Wettelijk en formeel kader	5
1.3 Leeswijzer	5
<i>2. Toetsing aan beleid</i>	<i>6</i>
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	7
2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014	7
2.2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit	7
2.2.2.2 Kaarten en thema's	8
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'	11
2.3.2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.	12
<i>3. Ruimtelijke en milieuaspecten</i>	<i>15</i>
3.1 Aard en omvang van het project	15
3.2 Archeologie	15
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	15
3.4 Bodem	15
3.5 Cultuurhistorie	15
3.6 Externe veiligheid en leidingen	15
3.7 Flora en fauna	16
3.8 Geluid	17
3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	17
3.10 Infrastructuur en parkeren	17
3.11 Luchtkwaliteit	17
3.12 Waterhuishouding	18
<i>4. Investerings in ruimtelijke kwaliteit</i>	<i>19</i>
<i>5. Uitvoerbaarheid</i>	<i>21</i>
<i>6. Juridische aspecten</i>	<i>22</i>

Bijlage

- *Berekening bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering Vresselseweg 47 d.d. 19-08-2016*

1. Inleiding

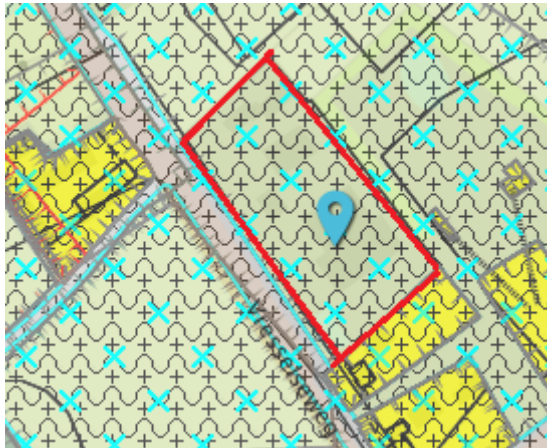
1.1 Beschrijving huidige situatie en project

De initiatiefnemers zijn de heer en mevrouw Berkhoff- Sanders (verder: initiatiefnemer). Het initiatief heeft betrekking op het perceel Vresselseweg 47, 5491 PB Sint-Oedenrode. De kadastrale gegevens zijn: gemeente Sint-Oedenrode, sectie L nrs. 562 en 564. Het perceel is gelegen in het buitengebied van Sint-Oedenrode in de buurtschap Vressel. Zie onderstaande luchtfoto's (bron Google Maps).



Op het perceel staat een woning met bijgebouw, een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en verder een bijgebouw, dat als mantelzorgwoonruimte bewoond wordt door de moeder van mevrouw Berkhoff- Sanders. Dit heeft het huisnummer 47a. Hier staan ook nog enkele bijgebouwen. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', dat door de

gemeenteraad op 15 maart 2012 is vastgesteld, de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Zie de onderstaande uitsnede uit de verbeelding.



Het bouwvlak , waar het bij dit wijzigingsplan met name om gaat, is rood omlijnd.

Op het perceel is een agrarisch bedrijf (vollegronds tuinbouw) gevestigd geweest. Dit bedrijf is geheel gestaakt en de heer en mevrouw Berkhoff hebben geen plannen voor nieuwe agrarische activiteiten . Inmiddels hebben zij een deel van de bestaande bebouwing in gebruik genomen voor statische opslag en stalling van caravans, campers en boten. Bij een controle die medewerkers van de gemeente Sint-Oedenrode op 23 februari 2015 hebben uitgevoerd, is dit geconstateerd en daarbij is aangegeven dat dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan maar dat het in principe mogelijk is dit gebruik te legaliseren. Hiervoor moet de agrarische bestemming omgezet worden naar Bedrijf, met 1200m² voor statische opslag. Het bestemmingsplan bevat hiervoor een wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Wettelijk en formeel kader

Artikel 4.7.11 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden' om te zetten in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag. Dit is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders die gebaseerd is op artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een wijzigingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin in ieder geval aandacht wordt besteed aan de in deze bepaling genoemde onderwerpen. Dit komt er op neer dat moet worden aangetoond dat de bestemmingswijziging uit beleidsmatig oogpunt haalbaar is en uit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is. Bij e-mail van 1 mei 2015 heeft de behandelend ambtenaar van het werkveld ruimtelijke ordening aangegeven welke onderwerpen tenminste aan de orde moeten komen.

De onderhavige toelichting voldoet hieraan.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Sint-Oedenrode besproken. De meeste nadruk ligt daarbij op het provinciaal beleid. Ook aan de voorwaarden die volgen uit artikel 4.7.11 van het bestemmingsplan wordt hier getoetst. In hoofdstuk 3 komen de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de financiële aspecten van het project, terwijl in hoofdstuk 5 beknopt enkele juridische aspecten aan bod komen.

2. Toetsing aan beleid

2.1. Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het terrein van ruimtelijke ordening is met name te vinden in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarnaast is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als uitvloeisel van de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Het gaat in deze zaak uitsluitend om het omzetten van een agrarische bestemming in de bestemming Bedrijf voor statische opslag zonder dat er ruimtelijke ingrepen plaatsvinden zoals uitbreiding van bebouwing. Het project is hiermee dermate kleinschalig dat er geen rijksbelangen bij betrokken zijn zodat een verdere bespreking van het rijksbeleid achterwege kan blijven.

Wel wordt nog kort ingegaan op de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking.

Het doel van de ladder is het bevorderen van zuinig ruimtegebruik. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient kort gezegd goed te worden gekeken naar de behoefte aan deze ontwikkeling en naar beschikbare alternatieven binnen stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 sub i Bro als volgt gedefinieerd: *“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Vestiging van een bedrijfslocatie kan, ook indien het zoals hier slechts één bedrijf betreft, in principe een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro zijn. De wet, noch de Nota van wijziging bij de wijziging van het Bro¹ of de jurisprudentie geven een grenswaarde aan waarboven er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij realisatie van een nieuwe bedrijfslocatie. Dit dient per geval te worden bekeken, waarbij de aard en omvang van de ontwikkeling van belang zijn.

Het gaat hier om een toekomstige bedrijfsbestemming met een totale oppervlakte van 4500m², met 1300m² aan bestaande bedrijfsbebouwing waarvan in de nieuwe situatie 1200m² wordt gebruikt voor statische opslag en de rest voor privégebruik. Dit is een betrekkelijk kleinschalige ontwikkeling. De aard van de beoogde bedrijfsactiviteiten is bovendien zodanig, dat de ruimtelijke impact beperkt is. Ook wordt uitsluitend gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Mede gelet op de jurisprudentie², kan dan ook worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat niet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro hoeft te worden getoetst. Hierbij is ook van belang dat het hier betreft een herbestemming voor een voormalige agrarische bedrijfslocatie, deze is per definitie plaatsgebonden.

¹ Stb. 2012, nr. 388.

² Vgl. ABRvS 15 juli 2015 nr. 201408879/1/R3 inzake Son en Breugel waarin de Afdeling oordeelde dat er ondanks een omzetting van Agrarisch naar Bedrijf geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling nu het alleen een functiewijziging betrof zonder vergroting van het ruimtebeslag en toegestane bebouwing. Dat is hier ook het geval.

2.2 Provinciaal beleid

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten van Noord- Brabant twee beleidsstukken opgesteld die van belang zijn voor de ruimtelijke ordening in de provincie. Het betreft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Deze 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 met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Er zijn inmiddels enkele wijzigingen aangebracht, de geldende verordening is de geconsolideerde versie per 1 januari 2017. De verordening bevat concrete regels betreffende onder meer de thema's agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, de groenblauwe mantel, glastuinbouw, cultuurhistorie en waterhuishouding.

2.2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is één van de speerpunten van het provinciale ruimtelijke orderingsbeleid. Een belangrijk onderdeel van de verordening is dan ook hoofdstuk 2 dat algemene tegels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat. 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 buiten bestaand stedelijk gebied 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 verandering van het planologisch regime is vereist (artikel 1.72). Dit is hier het geval, terwijl de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt (zie ook hierna onder 'stedelijke ontwikkeling'). In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan genoemd uitgangspunt wordt voldaan. Artikel 3.2 is in het onderhavige geval van toepassing.

Dit onderwerp wordt verder uitgewerkt in Hoofdstuk 4, Investeren in ruimtelijke kwaliteit.

2.2.2.2 Kaarten en thema's

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

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

Hierna volgen uitsneden van deze vijf kaarten met betrekking tot de locatie Vresselseweg 47 en de directe omgeving. De projectlocatie is telkens met een rood of zwart kader nader aangeduid. Daarbij wordt tevens vermeld welke specifieke aanduidingen eventueel op de locatie van toepassing zijn.

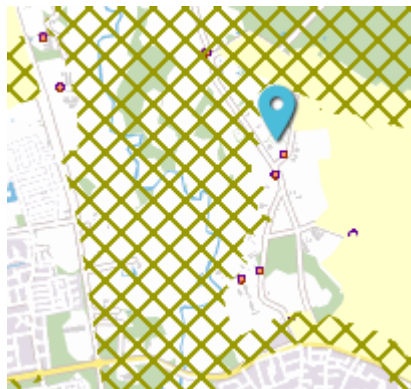
Stedelijke ontwikkeling

Buitenstedelijk gebied



Agrarische ontwikkelingen en windturbines

Geen specifieke aanduiding



De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en buiten zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zodat deze aspecten geen nadere toelichting behoeven. De locatie ligt verder tussen het gemengd landelijk gebied (geel gekleurd) en een gebied met de aanduiding beperkingen veehouderij (groene arcering) in zodat er geen sprake is van bijzondere aandachtspunten vanuit agrarisch oogpunt. Er is geen sprake van een zoekgebied voor windturbines.

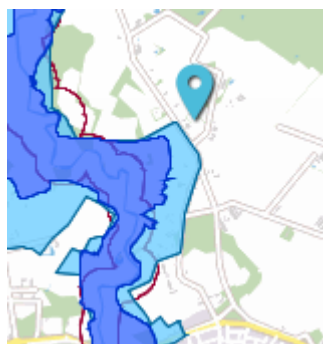
Natuur en landschap

Groenblauwe mantel



Water

Geen specifieke aanduiding



Het perceel ligt buiten het reserveringsgebied voor waterberging (lichtblauw) en buiten het regionaal waterbergingsgebied (donkerblauw) zodat er geen sprake is van bijzondere aandachtspunten vanwege het aspect waterhuishouding.

De ligging van het perceel in de groenblauwe mantel heeft wel consequenties. Artikel 6.10 van de regels van de verordening bepaalt dat in de groenblauwe mantel vestiging van een niet- agrarische functie mogelijk is mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 6405m², dit wordt gedeeltelijk omgezet in agrarisch onbebouwd en gedeeltelijk in de bestemming Bedrijf. De oppervlakte hiervan wordt ±4500m² en blijft dus onder de maximaal toegestane oppervlakte.

- b. *de ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Het gaat enkel om een wijziging van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand gebouw. Verder wordt een deel van het agrarisch bouwvlak omgezet naar agrarisch onbebouwd. Het perceel wordt heringericht met onder andere een dierenweide en er worden fruitboompjes geplant. Een en ander is verder uitgewerkt in de notitie 'Berekening bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering Vresselseweg 47', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

- c. *verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Op termijn, als de bewoning van het bijgebouw 47a is beëindigd, worden de daarbij behorende bijgebouwen gesloopt. Dit betreft ± 240m².

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

Statische opslag is een bedrijfsvorm met een beperkte ruimtelijke impact. De verkeersaantrekkende werking is beperkt en de activiteit is niet overlast gevend. De bestemmingsplanregels bevatten bovendien de beperking dat de opslag niet ten dienste mag staan van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf. Er is sprake van een bedrijf van hooguit milieucategorie 2.

- e. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.*

Er worden geen andere bedrijfsactiviteiten dan statische opslag ontplooid, de exploitant is en blijft de eigenaar/ bewoner van het perceel.

- f. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.*

Een kantoorvoorziening met baliefunctie is niet aan de orde bij statische opslag.

- g. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200m².*

Detailhandel is niet aan de orde.

- h. *aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000m².*

De oppervlakte van de twee bestaande loodsen is 1300m², hiervan is 100m² in gebruik voor

privédoeleinden zodat er 1200m² bedrijfsbebouwing resteert, verdere uitbreiding is niet aan de orde. Buitenopslag is niet toegestaan zodat te allen tijde kan worden volstaan met een bedrijfsperceel van minder dan 5000m².

- i. *de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.*

Van een grootschalige ontwikkeling (meer dan 150.000 bezoekers per jaar) is geen sprake.

Het project is in overeenstemming met deze voorwaarden.

Cultuurhistorie

Het perceel ligt binnen een cultuurhistorisch vlak en het grenst aan een aardkundig waardevol gebied



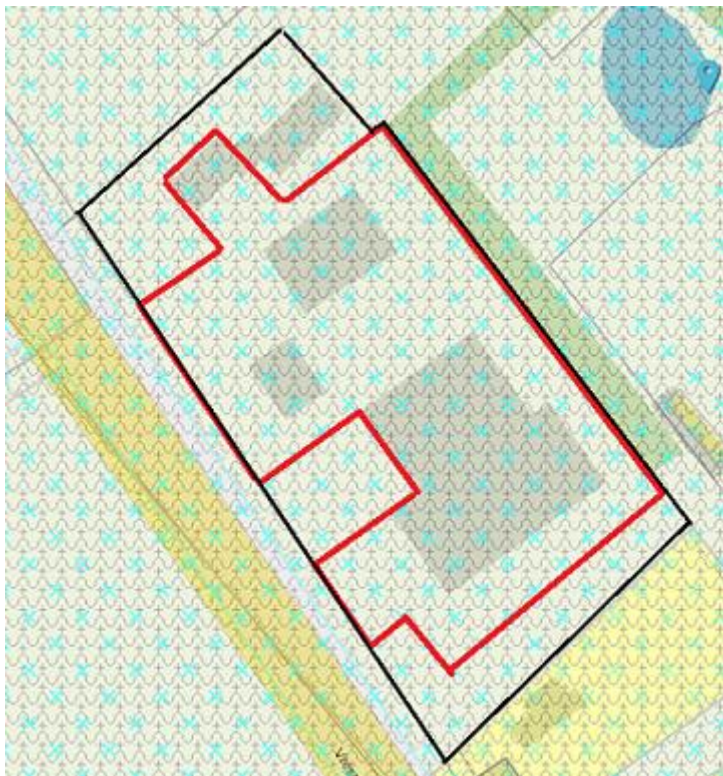
De artikelen 21 en 22 bevatten bepalingen voor gebieden met deze aanduidingen. Deze komen er op neer dat een bestemmingsplan mede gericht moet zijn op behoud en herstel van cultuurhistorische en aardkundige waarden. De beoogde functiewijziging van de bestaande bebouwing is in dit opzicht volkomen neutraal.

Conclusie: het project past in het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1. Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'

Voor het perceel geldt op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Zie de onderstaande uitsnede uit de verbeelding. Het agrarisch bouwvlak, waar het bij dit wijzigingsplan met name om gaat, is zwart omlijnd. Het nieuwe bestemmingsvlak Bedrijf is rood omlijnd. De delen van het agrarisch bouwvlak die vervallen, behouden de bestemming Agrarisch met waarden, deze is geregeld in artikel 4.



Verder gelden de dubbelbestemmingen Waterstaat- Attentiegebied EHS en Waarde- Archeologie 2 (middelhoge verwachting).

Daarnaast zijn nog de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Cultuurhistorisch waardevol gebied
- Leefgebied dassen
- Bebouwingsconcentratie 11
- Leefgebied struweelvogels
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2 vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat enkele wijzigingen in vergelijking met het oorspronkelijke, in 2012 vastgestelde plan die ook voor de onderhavige zaak van belang zijn. Inmiddels is bij raadsbesluit van 29 september 2016 naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State van 13 juli 2016 nummer 201507858, een aanpassing op onderdelen vastgesteld, die geen gevolgen heeft voor het onderhavige plan.

De bestemming en het bouwvlak zijn in het bestemmingsplan herziening 2 hetzelfde gebleven. De gebiedsaanduiding Reconstructiewetzone- verwevingsgebied is vervallen en de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' is toegevoegd. Verder is er in de regels een aantal wijzigingen aangebracht. Dit is ook het geval bij artikel 4.7.11 waarin de wijzigingsbevoegdheid van Agrarisch naar Bedrijf ten behoeve van opslag is geregeld. Met deze wijzigingen wordt in de hierna volgende toetsing al rekening gehouden.

2.3.2 Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.11

Brandgevaarlijke goederen worden in de tweede herziening uitgezonderd van toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Van brandgevaarlijke goederen is in dit geval echter geen sprake.

De wijziging is verder toegestaan onder de volgende voorwaarden.

- A. De opslag dient zich te beperken tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag niet is toegestaan.*

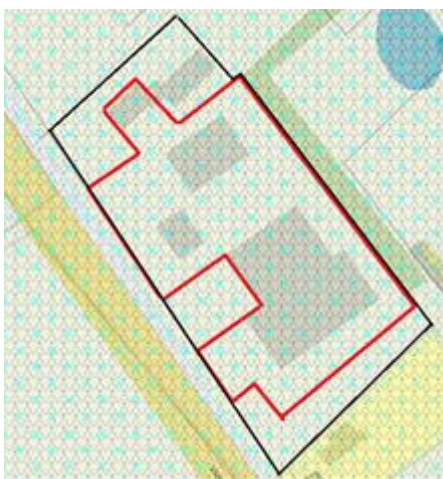
Aan deze voorwaarde wordt voldaan nu de initiatiefnemer zich beperkt tot statische binnenopslag in de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

- B. De oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' mag binnen de groenblauwe mantel niet meer bedragen dan 5000m².*

De oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is 6405m². Bij de wijziging naar Bedrijf wordt het desbetreffende bestemmingsvlak verkleind tot ± 4500m² zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- C. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, rekening houdend met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.*

Hieronder is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen waarop de contouren van de bestaande bebouwing zichtbaar zijn. Het huidige agrarisch bouwvlak is zwart omlijnd. Het rood omlijnde deel wordt het nieuwe bestemmingsvlak Bedrijf. De rest van het bouwvlak vervalt.



- 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.*

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn meerdere bedrijfsvormen genoemd die voorkomen in categorie 1 en 2. Aan de hier gestelde randvoorwaarde zal per definitie worden voldaan gezien de aard van de toegestane opslag en de beperking dat deze niet ten dienst mag staan van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf (zie ook voorwaarde G.). De definitie van 'statische opslag' in artikel 1.120 van de regels luidt namelijk als volgt:

"(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, campers en dergelijke."

Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

- 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 bestaande oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing bedraagt 1300m², deze wordt gehandhaafd. Er zijn geen kassen aanwezig op het perceel. Van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is evenmin sprake.

- F. In afwijking van het bepaalde onder B geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximale oppervlakte van 2.000m²*

Het perceel ligt in de bebouwingsconcentratie 't Kempke, de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing wordt 12000m².

- G. Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.*

Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is bij statische opslag per definitie niet aan de orde.

- H. Detailhandel is niet toegestaan.*

Detailhandel is per definitie niet aan de orde.

- I. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.*

Het agrarisch bedrijf is enkele jaren geleden al beëindigd. Hoewel het in principe niet uitgesloten is om ter plaatse nog een agrarisch bedrijf te starten, is dit een theoretische optie aangezien de initiatiefnemer/ eigenaar geen enkel plan meer in die richting heeft terwijl verkoop aan een gegadigde uit de agrarische sector is uitgesloten.

- J. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.*

Statische opslag zoals deze in de regels is gedefinieerd, heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. In hoofdstuk 3 wordt op de verschillende relevante milieuhygiënische aspecten nader ingegaan. Voor de onderbouwing van deze voorwaarde wordt dan ook naar dit hoofdstuk verwezen.

- K. De vestiging van het bedrijf leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*

Ook deze voorwaarde komt in hoofdstuk 3 aan bod. In paragraaf 3.3 (bedrijven en milieuzonering) wordt specifiek op de relatie tot omliggende agrarische en niet-agrarische bedrijven ingegaan. Er is geen sprake van belemmeringen. Voor de onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

- L. De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*

De wijziging naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van statische opslag zal geen of een nauwelijks grotere verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben dan het geval zou zijn bij een volledig functionerend agrarisch bedrijf. Dit volgt uit de aard van het gebruik en uit de beperkte omvang in dit geval.

- 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 van landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels.*

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar Hoofdstuk 4, Investeren in ruimtelijke kwaliteit.

- N. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*

Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing zodat de wijziging niet van invloed is op de gebiedswaarden in de omgeving, landschap en cultuurhistorie. Er wordt niets toegevoegd.

Wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met dus een middelhoge archeologische verwachtingswaarde wordt verwezen naar par. 3.2 (archeologie).

In het ontwerp van de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' wordt de volgende voorwaarde nog toegevoegd:

- O. In aanvulling op het bepaalde onder c mag de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 5.000m².*

De oppervlakte van het bestemmingsvlak is 4500m².

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan de in art. 4.7.11 gestelde voorwaarden.

3. Ruimtelijke en milieuaspecten

3.1 Aard en omvang van het project

De projectlocatie heeft nog een agrarische bestemming, hoewel er al een aantal jaren geen sprake meer is van reëel agrarisch gebruik. Omzetting van deze bestemming in een bedrijfsbestemming, uitsluitend ten behoeve van 1200m² statische binnenopslag, heeft een geringe impact op de omgeving. Een dergelijke bestemming biedt immers slechts beperkte mogelijkheden. Deze bestemming zal nauwelijks tot geen verkeersaantrekkende werking hebben in vergelijking met een agrarisch bedrijf. Er wordt een bestemmingsvlak op maat gecreëerd.

3.2 Archeologie

Op de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (middelhoge verwachtingswaarde). Een archeologisch rapport dient te worden opgesteld wanneer het gaat om bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 200m² en er dieper dan 0,5m in de grond moet worden geroerd (artikel 22.2 sub a). Er vinden geen bodemingrepen plaats zodat het aspect archeologie geen verdere bespreking behoeft.

3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het perceel bevinden zich geen agrarische of andere bedrijven maar uitsluitend woningen en percelen zonder bebouwing. De impact op de omgeving van de bestemming Bedrijf voor alleen statische opslag is minder dan die van een agrarisch bedrijf.

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. Artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bevat een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Dit geldt echter slechts voor gebouwen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Bij een bedrijfsbestemming voor statische binnenopslag is dat niet het geval. Er zijn geen personen (nagenoeg) permanent aanwezig. Een verkennend bodemonderzoek voor dit project is dan ook niet nodig.

3.5 Cultuurhistorie

Voor het perceel en omgeving geldt de gebiedsaanduiding cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit heeft geen consequenties omdat de bestemmingswijziging uitsluitend ziet op wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw.

3.6 Externe veiligheid en leidingen

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.

De Risicokaart voor Nederland bevat informatie in verband met externe veiligheid. Het perceel Vresselseweg 47, aangeduid met rode cirkel, ligt niet in de buurt van een transportroute voor

gevaarlijke stoffen. Verder bevinden zich in de nabijheid ook geen inrichtingen waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

Op ± 100 meter ten zuiden van het perceel ligt de 36'' ruwe olieleiding van de NV Rotterdam- Rijn Pijpleiding Mij. In het bestemmingsplan geldt voor de leiding zelf en een strook aan weerszijden hiervan de dubbelbestemming Leiding. Hieruit vloeien bepaalde beperkingen voort ten aanzien van gebruik en bebouwing. Gezien de ligging is dit voor het onderhavige project niet van belang.



3.7 Flora en fauna

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving. Tot 1 januari 2017 waren dit vooral de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Met ingang van 1 januari 2017 zijn deze twee wetten alsmede de Boswet vervangen door de nieuwe Wet natuurbescherming. De provincie is in de meeste gevallen het bevoegd gezag.

De wet regelt onder andere welke activiteiten per definitie verboden zijn ter bescherming van planten en dieren en hun leefomgeving en welke activiteiten slechts mogelijk zijn op basis van een door het bevoegd gezag te verlenen ontheffing of vergunning.

In aansluiting op het voorgaande is het volgende van belang. In het kader van de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State^[1], uitgesproken dat de vraag of op grond van die wet voor een project een ontheffing of vrijstelling nodig is in beginsel aan de orde komt in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van 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. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de Wet natuurbescherming tot een andere benadering hoort te leiden.

In dit kader is het volgende van belang. De impact van het toekomstige gebruik (statische opslag) op de omgeving is zeer beperkt. De EHS en andere kwetsbare gebieden bevinden zich op grote afstand

^[1] Bijvoorbeeld de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22 en 10 april 2013, nr. 201109380.

van het plangebied. Er gaat geen leefgebied dat geschikt is voor beschermde soorten verloren. De situering van de bebouwing blijft immers grotendeels ongewijzigd. Zodoende valt uit oogpunt van zowel soorten- als gebiedsbescherming op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten dat de Flora- en Faunawet aan de uitvoering van het project in de weg staat.

3.8 Geluid

Er wordt geen nieuwe woning of nieuw ander geluidsgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) opgericht. De toekomstige functie wordt niet genoemd in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh). De Wgh en het Bgh bevatten een uitputtende lijst van geluidsgevoelige objecten in de zin van deze wet. Nu het project hier niet onder valt, is geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object.

3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

Van het realiseren van een nieuw geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is geen sprake. Voor de vraag of dit het geval is, is van belang of het object is bestemd voor wonen of (permanent of daarmee vergelijkbaar) verblijf. De Wgv biedt immers slechts bescherming aan personen tegen langdurige blootstelling aan geurhinder in gebouwen.³ Daarvan is geen sprake, omdat in het bedrijfsgebouw na de bestemmingswijziging slechts weinig personen zullen verblijven, die daar bovendien niet langdurig verblijven. De Wgv voorziet niet in bescherming tegen kortstondige blootstelling aan geurhinder.

De bedrijfswoning blijft gehandhaafd, zij het dat de status van het bedrijf verandert namelijk van agrarisch naar niet- agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf was geen veehouderij zodat de status van de bedrijfswoning gezien vanuit de Wgv hetzelfde blijft.

3.10 Infrastructuur en parkeren

De bestemmingswijziging resulteert niet tot nauwelijks in extra verkeersbewegingen in vergelijking met een agrarisch bedrijf. De normale afwikkeling van het verkeer wordt niet aangetast. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om parkeervoorzieningen te realiseren. De ontsluiting op de Vresselseweg blijft hetzelfde.

3.11 Luchtkwaliteit

De bestemmingswijziging zal een verwaarloosbare invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet of zeer beperkt toe. De nieuwe ontwikkeling is zo kleinschalig dat het zonder meer valt onder de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM), het plan is ook te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Er worden geen gevoelige functies toegevoegd, waarvoor een luchtkwaliteitsonderzoek moet plaatsvinden.

³ RvS 13 februari 2013, nr. 201111498/1.

3.12 Waterhuishouding

Bij het voorbereiden van een wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de mogelijke gevolgen van het project voor de waterhuishouding. Dit is geregeld in artikel 3.1.6 sub b Bro dat verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding”.

Het gaat in dit geval uitsluitend om een wijziging van het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats die leiden tot uitbreiding van bebouwing en/ of verharding. Integendeel, een deel van de verharding wordt verwijderd en een deel van de bebouwing gesloopt.

Het afvalwater wordt geloosd op de drukriolering terwijl het regenwater dat op de bebouwing en de verharding terecht komt deels ter plaatse de grond intrekt en deels wordt afgevoerd naar een sloot.

4. Investeren in ruimtelijke kwaliteit

Om te voldoen aan de eisen van de provinciale verordening ruimte wat betreft ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied heeft de voormalige gemeente Sint-Oedenrode de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode' vastgesteld. Deze regeling is als bijlage 6 toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2. Ook in artikel 4.7.11 waarop het onderhavige wijzigingsplan is gebaseerd wordt deze regeling van toepassing verklaard.

Deze regeling is eind 2016 op onderdelen aangepast en de titel is veranderd in 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016.

Deze regeling maakt onderscheid in drie categorieën ontwikkelingen in het buitengebied.

- Categorie 1: hier wordt geen tegenprestatie gevraagd.
- Categorie 2: hier wordt een goede landschappelijke inpassing gevraagd op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer.
- Categorie 3: dit zijn de ontwikkelingen met de meeste ruimtelijke impact waar een forse tegenprestatie tegenover moet staan waarbij wordt uitgegaan van 20% van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en van 25% in agrarisch gebied met waarden.

De omschakeling van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' valt onder categorie 3. Voor deze ontwikkelingen kiest de gemeente Sint-Oedenrode voor de volgende methodiek:

- berekening van een forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de verandering van de grondwaarde als gevolg van de bestemmingswijziging. De achtergrond hiervan is dat een ontwikkeling in categorie 3 in het algemeen tot een behoorlijke waardestijging zal leiden.
- de basisinspanning voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering in agrarisch gebied met landschapswaarden wordt gesteld op 25% van de waardestijging. Dit percentage geldt dus in het onderhavige geval.
- de waardestijging wordt bepaald aan de hand van de in Sint-Oedenrode van toepassing zijnde grondwaarden, waarbij zo veel mogelijk wordt aangesloten bij de WOZ- waarden.

Voor de omschakeling van Agrarisch naar Bedrijf, statische opslag is in de aangepaste regeling van 2016 een nuancering aangebracht in die zin dat hier een grondwaarde van € 45,-- wordt gehanteerd in plaats van voorheen € 70,--

Bepaling bijdrage.

Voor een meer gedetailleerde uitwerking wordt verwezen naar de notitie 'Berekening bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering Vresselseweg 47 d.d. 19 augustus 2016 die als bijlage bij deze Toelichting is gevoegd. Deze notitie is voorgelegd aan de gemeente en vervolgens besproken met vertegenwoordigers van de provincie. Bij e-mailbericht van 6 september 2016 heeft de heer P. van den Dries namens de provincie aan J. van de Wijdeven van de gemeente laten weten dat wordt ingestemd met de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals deze in de notitie is omschreven. Deze omschrijving ziet er als volgt uit.

De omvang van het bestemmingsvlak wordt teruggebracht van 6600m² naar 4500m², deze oppervlakte krijgt de bestemming Bedrijf. De waardevermeerdering / bestemmingswinst is door de gemeente vastgesteld op € 61.200,--. Omdat er sprake is van een gebied met waarden, moet 25% van deze waardevermeerdering worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteitsverbetering, dat is € 15.300.

Er zijn op het perceel al veel maatregelen genomen gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht alsmede een overzicht van de bedragen die als kostenpost mogen worden afgetrokken van de investeringsbijdrage. Uit de tabel blijkt dat de kosten , vastgesteld op basis van de normbedragen die de gemeente hanteert, per saldo hoger zijn dan de vereiste investering. Daarnaast zijn er ook nog maatregelen genomen waarvoor geen aftrekbare normbedragen gelden: het verwijderen van asbestplaten en het opschonen van onbebouwde gronden.

	Werkzaamheid	Reeds getroffen	Nog te treffen	Aantal m ² /m ¹	Bedrag in euro's
1	Reductie omvang agrarisch bouwvlak	X		1242	Nihil
2	Pomphok verwijderen	X		12 (3 x 4)	180
3	Diesel- pomphok verwijderd	X		21 (3x 7)	315
4	Koelinstallatie verwijderd	X		15 (3 x 5)	225
5	Waterbassin (wegzijde) verwijderen	X		330 (22 x 15)	1980
6	Waterbassin (achterterrein) verwijderen	X		(50 x 20)= 1000	6000
7	Verharding verwijderen		x	650	1950
8	Verharding verwijderen	x	150		450
9	Beplanting/ hekwerk etc.			22 laanbomen,, 10 fruitboompjes en 300 meter afrastering	3506
10	Knip- en scheerheggen	X		280	3276
	Totaal bedrag				€ 17882

Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de eis van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

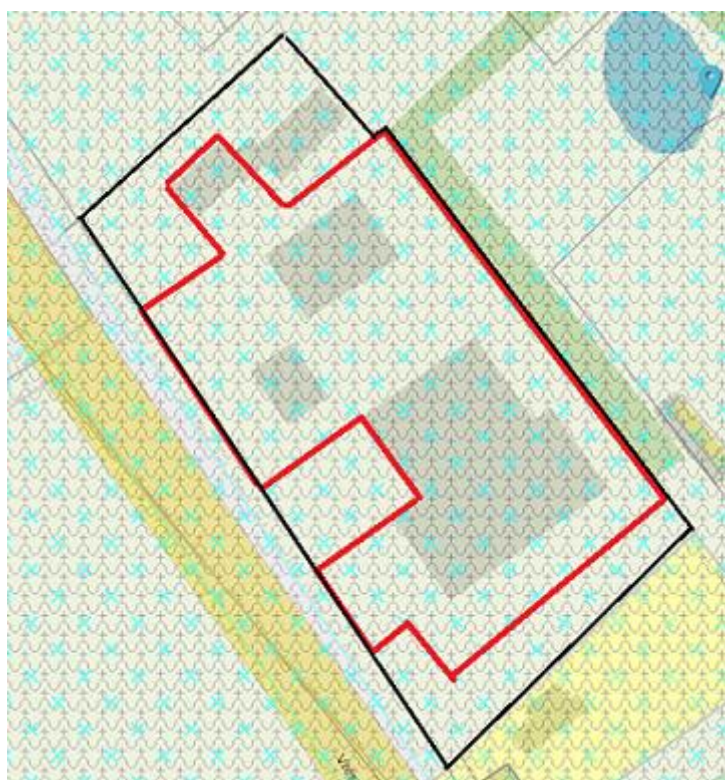
5. Uitvoerbaarheid

Het betreft een volledig particulier initiatief van de initiatiefnemer, waaraan voor de gemeente geen kosten verbonden zijn. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, op basis waarvan alle kosten en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

6. Juridische aspecten

Bij het onderhavige bestemmingsplan wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', door de gemeenteraad vastgesteld op 25 juni 2015 (NL.IMRO.0846.BP2015BUIOUBUGEB15-ow01)

Het perceel krijgt grotendeels de bestemming 'Bedrijf' met een functieaanduiding voor statische opslag. Er wordt een bestemmingsvlak op maat toegekend voor de bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning met bijbehorende gronden. De maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is 1200m². Het resterende gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', zonder bouwvlak. Op onderstaande figuur is het huidige agrarisch bouwvlak zwart omlijnd terwijl het nieuwe bestemmingsvlak Bedrijf rood omlijnd is.



Verder wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie21' opgenomen, alsmede de gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied'.

De verbeelding en de benamingen zijn conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) opgesteld.