

Ruimtelijke onderbouwing voor de herontwikkeling van de locatie 't Achterom 9/9a Sint-Oedenrode.



Huidige situatie

Sint-Oedenrode, april 2019

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Mobiel: 06-22382732

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Telefoon: 0413-490773
E-mail: info@vanderaajuristen.nl

Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanpassing van het bestemmingsplan buitengebied voor de locatie 't Achterom 9/9a te Sint-Oedenrode.
Opdrachtgever	B. Jansen/ Maatschap Jansen- van Engeland
Datum	april 2019
Versie	definitief
Contactpersoon gemeente Meierijstad	Mevrouw K. Klok/ de heer Mr. J. den Otter
Auteur namens Juridisch Advies- Bureau van der Aa	Mr. Ad van der Aa

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en beoogde ontwikkeling	4
1.2 Voorgeschiedenis	8
1.3 Exploitatie	11
1.4 Wettelijk en formeel kader	12
1.3 Leeswijzer	12
2. Toetsing aan beleid	13
2.1 Landelijk beleid	13
2.2 Provinciaal beleid	13
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	13
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	14
2.2.3 Conclusie	17
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3. Ruimtelijke en milieuaspecten	21
3.1 Aard en omvang van het project	21
3.1.1. M.e.r- beoordeling	21
3.1.2. 't Achterom 9	21
3.1.3. 't Achterom 9a	22
3.2 Archeologie	22
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	23
3.4 Bodem	25
3.5 Brandveiligheid	25
3.6 Cultuurhistorie	26
3.7 Externe veiligheid	26
3.7.1 Algemeen	26
3.7.2. Plaatsgebonden risico en groepsrisico	28
3.8 Flora en fauna	29
3.9 Geluid	30
3.10 Geur	30
3.11 Infrastructuur en parkeren	32
3.12 Kabels en leidingen	32
3.13 Luchtkwaliteit	33
3.14 Spuitzones	34
3.15 Volksgezondheidsaspecten	34
3.16 Waterhuishouding	35
4. Uitvoerbaarheid	36
4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	36
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
4.2.1. Omgevingsdialoog	36
5. Juridische aspecten	37
5.1. Omgevingsvergunning	37
5.2. Aanpassing bestemmingsplan	37

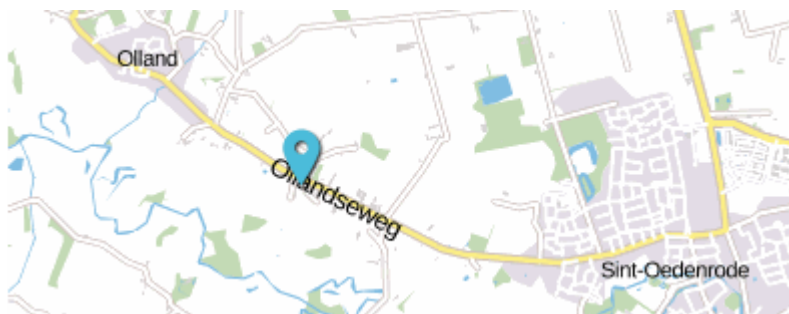
Bijlagen

1. *Verkennd bodemonderzoek aan 't Achterom 9/9a te Sint-Oedenrode, rapportnummer CV1819OVBO d.d. 21-08-2018. Van Vleuten Consult BV.*
2. *Verkennd bodemonderzoek aan 't Achterom 9/9a te Sint-Oedenrode, rapportnummer CV18357VBO d.d. 29-01-2019 Van Vleuten Consult BV*
3. *“'t Achterom 9/9a in Sint-Oedenrode. Onderzoek externe veiligheid”, rapportnummer 21720149.RO1a d.d. 13 november 2018. SPA WPN ingenieurs.*
4. *Landschappelijk inpassings- en beheerplan Inventarisatie en beheer landschappelijk groen 't Achterom 9/9a april 2019.*
5. *Quicksan flora en fauna 't Achterom 9/9a, Sint-Oedenrode, BNL advies, 03-01-2019*
6. *Aeriusberekening d.d. 24 december 2018*
7. *Verslag omgevingsdialoog 29 januari 2018*
8. *Tekening brandveiligheidsvoorzieningen*

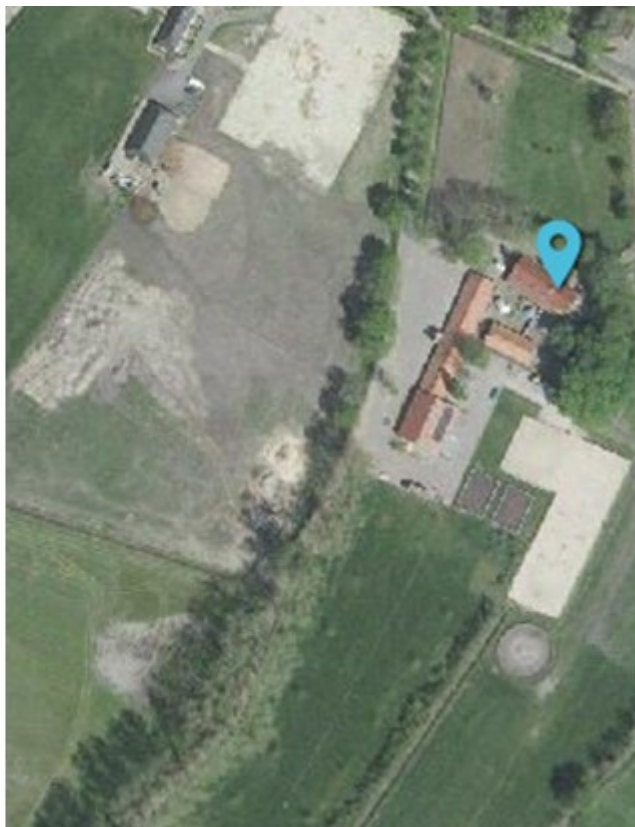
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en beoogde ontwikkeling

De heer B. Jansen, hierna: initiatiefnemer, heeft begin 2015 de percelen 't Achterom 9 en 9a, 5491 XD Sint-Oedenrode aangekocht. Deze percelen, op onderstaande figuur globaal aangeduid met het blauwe markeringsteken, liggen ten zuiden van de Ollandseweg, de doorgaande weg tussen de kernen Sint-Oedenrode en Olland.



Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan buitengebied is in rood het agrarisch bouwvlak (huisnummer 9a)aangegeven. De bestemming is Agrarisch met waarden. Het gele vlak dat hier direct aan grenst, betreft het perceel met het huisnummer 9, dit perceel heeft de bestemming Wonen. De luchtfoto rechts geeft een beeld van het gehele complex ten tijde van de aankoop.



De burgerwoning 't Achterom 9 en de agrarische bedrijfswoning 9a zijn ontstaan na splitsing en verbouwing van de oorspronkelijke langgevelboerderij. Zie onderstaande foto: nummer 9 is het linker deel van het pand en nummer 9a het rechter deel.



In de plannen van de huidige eigenaar blijft de bestemming en het gebruik als burgerwoning van het perceel 't Achterom 9 ongewijzigd. Wel wordt het bestemmingsvlak qua vorm aangepast en met $\pm 380\text{m}^2$ uitgebreid zodat na sloop van bestaande bebouwing een nieuw bijgebouw op een ruimtelijk gezien gunstiger plaats op het achtererf gebouwd kan worden.

De bestemming Agrarisch met waarden van het perceel 9a inclusief de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden is niet geheel toereikend om de volgende door initiatiefnemer beoogde activiteiten mogelijk te maken. Daarom wordt de buitenplanse procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, a sub 3° van de Wabo gevolgd.

1. Paardenfokkerij annex paardenhouderij

De hoofdactiviteit blijft de paardenfokkerij inclusief trainen en zadelmak maken, deze activiteit wordt uitgeoefend in combinatie met een paardenhouderij gericht op het africhten en zadelmak maken van paarden van derden met als bijkomende activiteit de exploitatie van een pensionstal.

De paardenfokkerij wordt aangemerkt als een productiegerichte paardenhouderij en dus als een agrarische activiteit terwijl de andere activiteiten vallen onder de noemer 'gebruiksgerichte paardenhouderij', een agrarisch verwante activiteit. Dit volgt uit de definities die het bestemmingsplan buitengebied¹ bevat:

Een productiegerichte paardenhouderij is volgens artikel 1.151 een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/ of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden en waarbij de activiteiten (deels) grondgebonden en / of (deels) in gebouwen kunnen worden uitgeoefend.

Onder een gebruiksgerichte paardenhouderij wordt volgens artikel 1.88 verstaan 'het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's (van derden) met als

¹ Van toepassing zijn de Regels van het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4

ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van (eigen) paarden en pony's'.

De hoofdactiviteit paardenfokkerij wordt aangemerkt als agrarische activiteit zodat de bestemming Agrarisch met waarden kan worden gehandhaafd. De aangegeven nevenactiviteiten (paardenhouderij/ pensionstalling) kunnen worden geregeld door een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

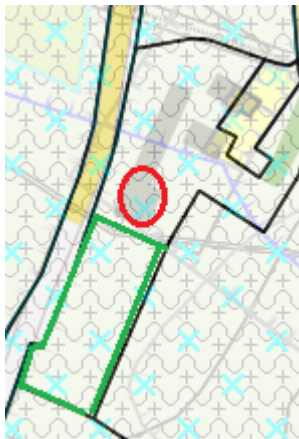
De initiatiefnemer heeft op 14 juli 2016 een Melding Activiteitenbesluit ingediend voor de paardenfokkerij annex paardenhouderij (AIM-sessie Atjg4m6dg11). Deze melding is niet bevestigd door de gemeente. Omdat de beoogde bedrijfsactiviteiten meer omvatten dan een paardenhouderij/ paardenfokkerij wordt een geheel nieuwe melding gedaan waarin de nieuwe bedrijfsopzet in zijn geheel wordt meegenomen dus inclusief de hierna onder 2 beschreven activiteiten in de verblijfsrecreatieve sfeer.

2. Groepsaccommodatie en kleinschalig kamperen (minicamping)

Voor een beperkte kampeervoorziening bij agrarische bedrijven en woningen tot maximaal 5000m² en 25 kampeerplaatsen wordt in het bestemmingsplan buitengebied de term kleinschalig kamperen gebruikt. Hiervoor is in artikel 37 sub I van de Regels een afwijkingsregeling opgenomen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in plaats van de term 'kleinschalig kamperen' de gemakkelijker in het gehoor liggende term mini- camping gebruikt.

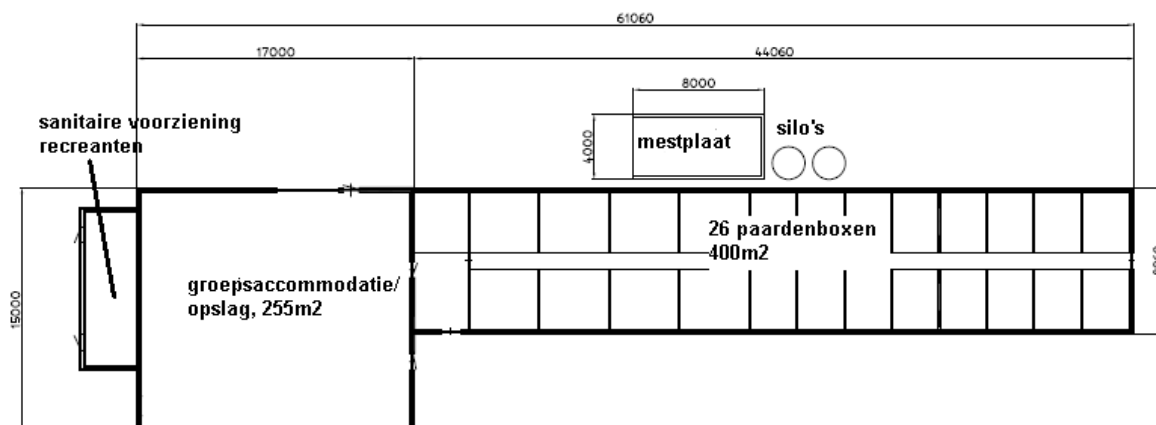
De minicamping die ligt ten zuiden van en aansluitend aan het agrarisch bouwvlak is door de vorige eigenaar van het complex zonder de vereiste vergunningen aangelegd.

Zie het groen omliggende vlak op onderstaande figuur. De minicamping krijgt 24 kampeerplaatsen.



Het achterste deel van de bestaande binnen het bouwvlak gelegen bebouwing (paardenstal/ opslagruimte), op bovenstaande figuur rood omcirkeld, wordt geschikt gemaakt voor een groepsaccommodatie van (slaapgelegenheid op de verdieping, maximaal 10 personen) en ontmoetingsruimte/ kantine op de begane grond. Deze laatste voorziening staat ook ten dienste van de gebruikers van de minicamping. De capaciteit is maximaal 50 personen.

Aansluitend aan dit gebouw worden sanitaire voorzieningen gerealiseerd. Op de volgende pagina is een plattegrond van het betrokken bedrijfsgebouw opgenomen.



Het gehele complex heeft een oppervlakte van 7 hectare. Het grootste deel van de gronden is en blijft in gebruik als weiland voor de paarden en voor de teelt van gewassen als voer voor de paarden.

Na het verkrijgen van de eigendom heeft de initiatiefnemer zijn plannen zowel met de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode als met de nieuwe gemeente Meierijstad besproken. In maart 2017 is het eerste concept van de ruimtelijke onderbouwing en het landschappelijk beheerplan aan de gemeente toegezonden. Nadien heeft nog overleg plaatsgevonden. Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 30 november 2017 aangegeven in principe positief te staan tegenover het planologisch- juridisch regelen van deze activiteiten mits er geen overwegende bezwaren zijn vanuit beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt. In de onderhavige, geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing wordt op alle relevante aspecten ingegaan.

De opmerkingen die de gemeente c.q. de Omgevingsdienst Brabant Noord heeft gemaakt met betrekking tot eerdere versies van de ruimtelijke onderbouwing zijn verwerkt in de onderhavige versie van maart 2019.

1.2 Voorgeschiedenis

Deze locatie en met name het gebruik hiervan heeft een behoorlijke voorgeschiedenis en de gang van zaken heeft het nodige stof doen opwaaien. Het is voor een goede beeldvorming van belang om hier een korte beschrijving van te geven. De initiatiefnemer heeft het complex in 2015 aangekocht bij een openbare verkoping. Er was toen al een aantal jaren sprake van een slepend conflict tussen de voormalige eigenaar en de gemeente Sint-Oedenrode over het gebruik van het perceel en het oprichten van bebouwing in strijd met de bestemming en zonder de benodigde vergunningen. Wat er speelde, is samengevat in een informatiebrief van 24 juli 2007 nummer 07/4323 van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad. De in deze brief genoemde punten, die hierna kort worden samengevat, zijn grotendeels nog actueel met dien verstande dat de Wet op de Openluchtrecreatie, waarover in de brief wordt gesproken, per 1 januari 2008 is ingetrokken.

De vorige eigenaar heeft zonder de vereiste vergunningen enkele voorzieningen voor de paardenhouderij en voor de minicamping gerealiseerd en een deel van de bebouwing verbouwd tot groepsaccommodatie. Volgens het college waren en zijn deze voorzieningen uit het oogpunt van ruimtelijke ordening in principe te legaliseren door het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

Ook in het kader van de milieuwetgeving moet er het een en ander gebeuren: vanwege de verschillende wijzigingen moet de vergunning Wet milieubeheer worden geactualiseerd, dit krijgt zijn beslag door middel van een algehele melding ingevolge het Activiteitenbesluit.

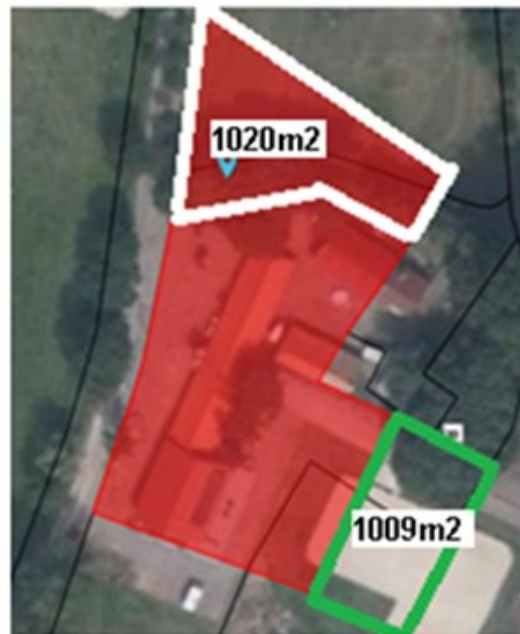
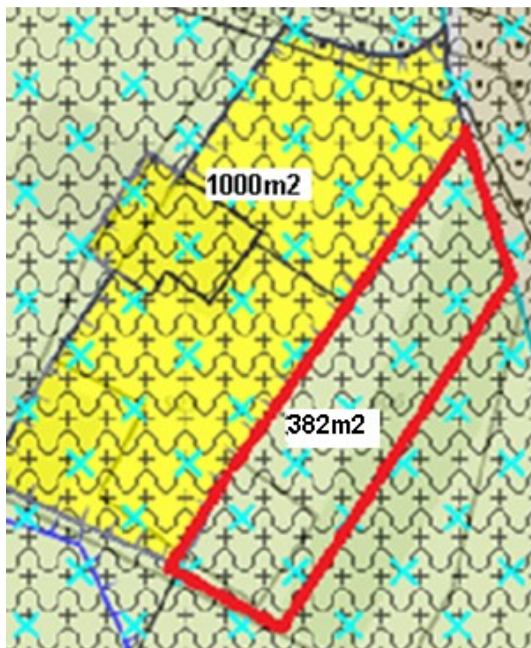
Onderstaande tekening geeft de beoogde situatie op de percelen 9 en 9a weer. De grijs ingekleurde stukken bestaan uit verharding.



De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente besloten om de nog ontbrekende zaken zo veel mogelijk in samenhang met elkaar te regelen. Een belangrijk onderdeel hiervan vormt de planologische regeling en de hiervoor benodigde omgevingsvergunning. Hiervoor dient de onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

De vergunning ingevolge de Drank- en Horecawet voor de ondersteunende horecavoorziening (kantine) wordt separaat aangevraagd nadat de procedure inzake de omgevingsvergunning is afgerond.

Bestemmingsplantechnisch zijn de volgende punten van belang. Hierbij wordt verwezen naar onderstaande figuren. De linker figuur heeft betrekking op 't Achterom 9 en de rechter figuur op 't Achterom 9a.



1. De bestemming Wonen (geel vlak) voor het perceel 't Achterom 9 blijft gehandhaafd maar het bestemmingsvlak (1000m²) wordt met 382m² (rood omlijnd vlak) uitgebreid. De voorzijde van het bestemmingsvlak, gelegen vóór de voorgevelrooilijn, krijgt de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor een nieuw bijgebouw dat gedeeltelijk buiten het bestaand bestemmingsvlak Wonen is geprojecteerd.
2. Het agrarisch bouwvlak 't Achterom 9a is op de rechter figuur rood ingekleurd. Het wit omlijnde deel (1020m²) vervalt omdat hier geen bebouwing en geen verharding aanwezig is en deze grond het ook in de toekomst in gebruik blijft als weiland. Dit stuk wordt omgezet naar agrarisch onbebouwd. Aan de oostzijde wordt een stuk van 1009m² (groen omlijnd) aan het bouwvlak toegevoegd. Het nieuwe bestemmingsvlak houdt de bestemming Agrarisch met waarden en krijgt daarnaast vanwege de agrarische verwante activiteiten de functie- aanduiding- paardenhouderij/ pensionstal.
Alle bebouwing en verharding ligt binnen dit bouwvlak. Ook de stapmolens en de paddocks komen geheel binnen het bouwvlak te liggen maar de rijbak gedeeltelijk erbuiten. Voor het gedeelte dat buiten het bestemmingsvlak valt, wordt een aanduiding (hippische voorzieningen) opgenomen. Er wordt voldaan aan de eis dat de afstand van de rijbak tot een woning van derden, in casu 't Achterom 9, tenminste 50 meter moet zijn.
3. Ten behoeve van de groepsaccommodatie en de minicamping met ondersteunende voorzieningen (kantine, sanitair) wordt een omgevingsvergunning om af te wijken van de bestemming Agrarisch met waarden aangevraagd, ('kleinschalig kamperen'). De netto oppervlakte, d.w.z. de oppervlakte exclusief de omringende groenstrook is met 5727m² groter dan de 5000m² die in het bestemmingsplan als maximum oppervlakte voor een minicamping wordt toegestaan.

Op onderstaande figuur is de mini-camping groen ingekleurd.



Enkel vanwege deze overschrijding van de oppervlakte kan de minicamping niet worden vergund met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 37 sub I van de regels van het bestemmingsplan buitengebied. Het campingterrein zoals dit nu is opgezet heeft een uitstraling die gaat in de richting van die van een landschapscamping. Gezien de ruime opzet en de diverse groenelementen die al zijn aangebracht en die er nog bij komen, wordt met deze grotere oppervlakte ingestemd. Om het ruime en groene karakter te waarborgen, zijn er alleen 24 standplaatsen met aansluitpunten voor stroom en water toegestaan en dus geen ondersteunende bebouwing voor sanitaire voorzieningen en dergelijke. Deze voorzieningen komen binnen het agrarisch bestemmingsvlak.

1.3 Exploitatie

Bedrijfsvorm: maatschap

Wat betreft de exploitatie wordt het volgende opgemerkt. De initiatiefnemer vormt samen met zijn vier kinderen een maatschap die sinds 1 januari 2016 bestaat. De maatschap ontplooit op drie locaties in Sint-Oedenrode agrarische bedrijfsactiviteiten: naast de onderhavige locatie aan 't Achterom 9a gaat het om locaties aan de Ollandseweg 117 en de Bikkeldkampen 3. De naam van de maatschap is Maatschap Jansen- Van Engeland.

Aan 't Achterom 9a is een paardenfokkerij/ paardenhouderij met een stal met 26 paardenboxen gevestigd. Er hoort 6ha grond bij en deze is gedeeltelijk in gebruik als weiland en voor de teelt van gewassen, met name maïs. Verder is er een groepsaccommodatie en een minicamping. Deze moeten weer operationeel worden gemaakt. Voor de paardenfokkerij is op 14 juli 2016 een melding ingevolge het Activiteitenbesluit gedaan bij de gemeente Sint-Oedenrode en bij Waterschap De Dommel (AIM sessieAtjg4m6dg11).

De initiatiefnemer, de heer Ben Jansen, is de centrale persoon in de maatschap. Zijn dochter Anne, die actief is in de ruitersport en grote affiniteit heeft met de paardenfokkerij en paardenhouderij krijgt de dagelijkse leiding over de locatie aan 't Achterom en zij betreft ook de bedrijfswoning 9a. Zij gaat zich richten op de uitbouw van de paardenfokkerij / paardenhouderij en op het tot ontwikkeling brengen van de recreatieve voorzieningen.

1.4. Wettelijk en formeel kader

Het project wijkt op enkele onderdelen af van het geldende bestemmingsplan, de in dit bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepalingen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden) zijn niet toereikend om het geheel te kunnen vergunnen. Het bestemmingsplan moet dus op enkele onderdelen worden aangepast. Het is niet mogelijk gebleken om dit project op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 dat in het najaar van 2017 in procedure is gebracht en dat inmiddels in werking is getreden.

Er is nu gekozen voor de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan wordt in een later stadium aangepast.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 worden de relevante aspecten van het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid besproken. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten aan de orde. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de financieel-economische aspecten. Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op juridische aspecten.

2. Toetsing aan beleid

2.1 Landelijk beleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Concreter zijn deze ambities uitgewerkt in drie rijksdoelen en worden de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte op gebiedsniveau beschreven. In totaal worden 13 nationale belangen beschreven waarvoor het Rijk verantwoordelijk is; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in de belangenafweging die bij de herziening van een bestemmingsplan nodig is, worden betrokken. Het gaat hier om een zeer kleinschalig project dat geen van deze nationale belangen raakt. Het project is daarvoor te kleinschalig. Het projectgebied ligt bovendien niet aan een belangrijke transportverbinding en niet in de buurt van een militair terrein. Het plangebied ligt evenmin in de buurt van de nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel om de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een toelichting bij een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het Barro. Het plangebied raakt echter zoals aangegeven geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden terwijl op 19 maart 2014 een partiële herziening van deze structuurvisie in werking is getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid, de provinciale belangen worden hierin gedefinieerd en verder wordt aangegeven welke ruimtelijke keuzes de provincie heeft gemaakt en vanuit welke filosofie zij de gestelde doelen wil bereiken. Die filosofie is: 'samenwerken aan kwaliteit'. Regionale samenwerking wordt sterk gestimuleerd.

De provincie heeft gekozen voor vier ruimtelijke hoofdstructuren te weten de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor elke structuur worden ambities en beleid geformuleerd. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte 2014. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Algemeen

Op de locatie is van toepassing de Verordening ruimte Noord-Brabant, geconsolideerde versie van 1 januari 2019. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel, waterberging, ontwikkeling veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in.

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Voorts dient toepassing aan het principe van zuinig ruimtegebruik (artikel 3.1 lid 2) te worden gegeven. Deze zorgplicht geldt zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is of op grond van de Wabo en het Bor een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1 sub 72 van de verordening. Het uitbreiden van een agrarisch bouwvlak, het mogelijk maken van agrarische verwante en recreatieve bedrijfsactiviteiten waar het bij dit project om gaat, zijn ruimtelijke ontwikkelingen waarop de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit van toepassing is.

In de toelichting bij een bestemmingsplan moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en zuinig ruimtegebruik wordt voldaan.

Artikel 3.2 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, regelt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Om uitvoering te geven aan deze bepaling hanteert de gemeente de regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode’ van december 2016 die als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan buitengebied. Het onderdeel ruimtelijke kwaliteit is uitgewerkt in het onderdeel gemeentelijk beleid, paragraaf 2.3. Daar wordt aangegeven hoe aan de eis van kwaliteitsverbetering wordt voldaan.

Themakaarten

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

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

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opgesomde thema's en getoetst in hoeverre het onderhavige project past binnen de regels die van toepassing zijn. Ter illustratie is telkens een uitsnede uit de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen. Hierop is het plangebied met een merkteken aangeduid en verder is omschreven welke aanduiding van toepassing is. Onder de uitsnede wordt vervolgens aangegeven wat de betekenis van de aanduidingen voor onderhavig project is.

Op de locatie is geen aanduiding van toepassing vanwege de thema's stedelijke ontwikkeling en water. Een nadere beschouwing met betrekking tot deze thema's kan achterwege blijven.

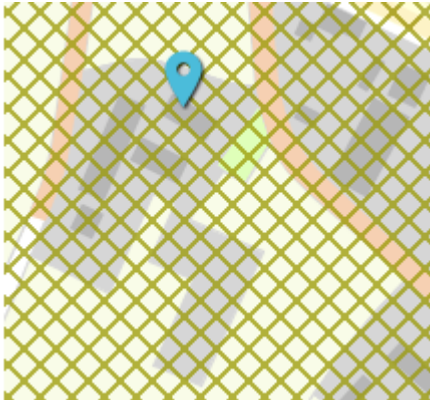
Cultuurhistorie



Het plangebied ligt binnen een gebied met de aanduidingen 'aardkundig waardevol' en 'cultuurhistorisch vlak'. De artikelen 21 en 22 van de verordening bepalen dat bestemmingsplannen die op deze gebieden betrekking hebben, mede gericht zijn op bescherming en ontwikkeling van de waarden voor zo ver deze in het gebied dat het bestemmingsplan bestrijkt voorkomen.

In het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is de gebiedsaanduiding cultuurhistorisch waardevol gebied opgenomen, deze aanduiding blijft gehandhaafd. Deze aanduiding is in het bestemmingsplan toegekend als er sprake is van waardevolle structuren, zoals ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling, beplanting en percelen. De bestaande structuren blijven in dit geval onaangetast zodat dit onderdeel geen extra aandacht behoeft.

Agrarische ontwikkeling en windturbines



Het plangebied ligt binnen een gebied met de aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij'. Deze aanduidingen zien op het reguleren van de veehouderij, waaronder gezien de definitie van 'veehouderij' in artikel 1.91 niet het houden van paarden wordt verstaan. Deze aanduidingen hebben dus geen consequenties heeft voor dit project.

Natuur en landschap



Op het perceel zijn van toepassing de aanduidingen groenblauwe mantel en attentiegebied Natuur Netwerk Brabant.

Artikel 6 geeft regels voor vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van diverse functies en activiteiten in de groenblauwe mantel. Waar het gaat om agrarische bedrijven hebben deze regels met name betrekking op (vollegronds) teeltbedrijven, veehouderijen en glastuinbouwbedrijven. Andersoortige agrarische bedrijven, zoals paardenfokkerijen vallen onder de noemer 'overige agrarische bedrijven'. Op deze bedrijven is artikel 6.6 van toepassing.

Dit artikel verzet zich niet tegen het handhaven van een agrarische bestemming in combinatie met vormverandering van het desbetreffende bouwvlak ten behoeve van een in hoofdzaak productiegerichte paardenhouderij.

Artikel 6.10 bevat regels voor niet-agrarische functies, daaronder begrepen agrarisch verwante functies. Vestiging van een niet-agrarische functie is mogelijk mits de oppervlakte van het

bouwperceel niet meer dan 5000m² bedraagt. Het deel van het bouwvlak/ bouwperceel dat in dit geval wordt gebruikt voor de agrarisch verwante activiteit, paardenhouderij en pensionstal, blijft hier ruimschoots onder.

Artikel 6.11. bevat regels voor recreatiebedrijven, vestiging van een recreatiebedrijf met maximaal 1,5 ha bebouwing is mogelijk. De oppervlakte bebouwing ten behoeve van de groepsaccommodatie en de minicamping blijft ruimschoots hieronder.

Artikel 12 bevat regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen ter bescherming van gebieden met de aanduiding Natuur Netwerk Brabant. Deze regels moeten er op gericht zijn fysieke ingrepen te voorkomen die een negatief effect hebben op de waterhuishouding in het betrokken gebied. Deze fysieke ingrepen worden genoemd in artikel 12 lid 2. In dit geval is er geen sprake van dergelijke fysieke ingrepen (verharding buiten bouwvlak > 100m² of grondverzet > 100m³)

2.2.3 Conclusie

Het onderhavige project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode (herziening 4)

De geldende bestemming is Agrarisch met waarden- Landschapswaarden, welke is geregeld in artikel 4 van de regels. In hoofdstuk 1 is de voorgeschiedenis op gemeentelijk niveau al beschreven. Het gemeentelijk beleid zoals met name neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode biedt mogelijkheden voor het vestigen van een paardenfokkerij annex paardenhouderij en pensionstal op een agrarisch bouwvlak en voor het uitoefenen van nevenactiviteiten in de vorm van een groepsaccommodatie en minicamping. In hoofdstuk 1 is aangegeven dat in deze feitelijk bestaande maar planologisch- juridisch nog niet geregelde situatie niet geheel kan worden voldaan aan de desbetreffende binnenplanse bepalingen. Zoals aldaar is aangegeven hebben burgemeester en wethouders bij brief van 30 november 2017 kenmerk BSN op daartoe strekkend verzoek een positieve principe-uitspraak gedaan over het gehele project.

In de onderhavige paragraaf wordt nader toegelicht op welke punten wel en op welke punten niet wordt voldaan aan de regels, inclusief de afwijkingsbepalingen, van het bestemmingsplan.

Gebruiksgerichte paardenhouderij

Naast een productiegerichte paardenfokkerij vinden er ook activiteiten plaats die vallen onder de noemer gebruiksgerichte paardenhouderij. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 4.5.2.d. sub 1 medewerking verlenen aan een nevenfunctie in de vorm van een agrarisch verwant bedrijf zoals een gebruiksgerichte paardenhouderij mits de oppervlakte van de hiervoor bestemde bebouwing maximaal 900m² bedraagt.

De oppervlakte van de paardenboxen en de opslagruimte samen is 655m² en dat is dus in zijn totaliteit nog aanzienlijk minder dan de toegestane 900m². Hierbij is verder van belang dat deze bebouwing ook dient voor het productiegerichte deel, het fokken van paarden, dat als een agrarische bedrijfsactiviteit wordt aangemerkt.

De ondersteunende voorzieningen als rijbak, paddocks en stapmolens staan ten dienste van de paardenhouderij in zijn totaliteit, dus zowel voor zo ver productiegericht als gebruiksgericht.

In het voorgaande is al gesproken over de rijbak, de paddocks en de stapmolens. De rijbak en stapmolens zijn voorzieningen die volgens de regels van het bestemmingsplan buitengebied in principe binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden.

De rijbak en de stapmolens liggen c.q. zijn geprojecteerd grotendeels buiten het vigerende bouwvlak.

Op grond van artikel 37 sub b en e kunnen burgemeester en wethouders onder de daar aangegeven voorwaarden van deze eis afwijken. Een van de voorwaarden is dat de afstand tot woningen van derden tenminste 50 meter moet bedragen. De stapmolens voldoen aan deze eis maar om de rijbak aan deze eis te laten voldoen is een aanpassing nodig van thans bestaande rijbak. Hierin wordt voorzien, de oppervlakte wordt niet groter dan 1200m².

Recreatieve nevenfuncties

De voorzieningen voor een camping met 24 standplaatsen zijn reeds aangelegd in de vorm van aansluitpunten voor elektra en water en verder is de fundering reeds gestort voor het waslokaal. De bebouwing die vergund is als opslagruimte is zodanig uitgevoerd dat deze met enige aanpassingen in gebruik kan worden genomen als groepsaccommodatie.

Artikel 37 onder l bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid om kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf of wonen toe te staan. Het aantal standplaatsen is maximaal 25 en de oppervlakte mag niet groter zijn dan 5000m². Artikel 37 onder m bevat een afwijkingsregeling om kleinschalig logeren toe te staan tot maximaal 5 eenheden en 10 slaapplekken.

De camping is door de vorige eigenaar ruimer opgezet en wel zodanig dat de netto- oppervlakte ± 5700m² is, zie onderstaande figuur. Het aantal standplaatsen is 24, zodat getalsmatig wordt voldaan aan de binnenplanse afwijkingsregeling voor kleinschalig kamperen maar qua oppervlakte is sprake van een beperkte overschrijding.



De beoogde ruimte voor de groepsaccommodatie heeft een bruto oppervlakte van 255m² en hier worden maximaal tien slaapplekken ingericht.

Algemene randvoorwaarden

Artikel 4.5.2 van de regels bevat de randvoorwaarden waaraan bij alle toegestane nevenfuncties in ieder geval moet worden voldaan, daarnaast zijn er nog specifieke voorwaarden voor de afzonderlijke nevenfuncties. De relevante algemene randvoorwaarden zijn:

- a. De agrarische functie is als hoofdfunctie op het bouwvlak aanwezig en herkenbaar
- b. Nevenfuncties worden uitsluitend binnen het bouwvlak uitgeoefend
- c. Detailhandel in het kader van/ ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan, behoudens productiegebonden detailhandel
- d. Maximale oppervlakte voor agrarisch verwante bedrijven in een bebouwingsconcentratie is 900m²
- e. Ondersteunende horeca maximaal 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100m²
- f. Gezamenlijke oppervlakte nevenfuncties maximaal 1600m²
- g. Geen buitenopslag
- h. Geen onevenredige aantasting van gebiedswaarden.
- i. Geen onevenredige verkeersaantrekkende werking
- j. Geen onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- k. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen

Toetsing aan algemene randvoorwaarden

De paardenfokkerij is en blijft de hoofdactiviteit en alle bebouwing blijft binnen het agrarisch bouwvlak. Er vindt geen detailhandel plaats en de ondersteunende horeca wordt niet groter dan maximaal 100m². In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat aan de overige randvoorwaarden wordt voldaan.

Bijdrage ruimtelijke kwaliteit

Als tegenprestatie voor het mogelijk maken van agrarisch verwante of recreatieve activiteiten op een locatie in het buitengebied moet een investering in ruimtelijke kwaliteit worden gedaan. De gedachte hierachter is dat een dergelijke verruiming van gebruiksmogelijkheden een meerwaarde oplevert en dat het redelijk is dat een deel van die meerwaarde wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft daar een regeling voor, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan buitengebied. Deze is eind december 2016 door burgemeester en wethouders op onderdelen aangepast. Om de waardevermeerdering te bepalen worden forfaitaire bedragen gehanteerd.

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. Vormverandering van een agrarisch bouwvlak, het realiseren van een paardenbak aansluitend aan een bouwvlak en het realiseren van een minicamping met maximaal 25

kampeermiddelen zijn ontwikkelingen die vallen onder categorie 2. Dit geldt ook voor recreatieve nevenactiviteiten binnen het bouwvlak en binnen bestaande bebouwing.

Omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak van agrarisch naar bedrijf valt onder categorie 3. Dit betreft dan een totale omschakeling terwijl het in dit geval gaat om het toevoegen van een agrarisch verwante bedrijfstak aan een agrarisch bedrijf. Gezien de beperkte ruimtelijke impact van een gebruiksgerichte paardenhouderij in relatie tot een productiegerichte paardenhouderij, is het reëel en redelijk om deze toevoeging aan te merken als een ontwikkeling die valt binnen categorie 2.

Voor de uitbreiding van een bestemmingsvlak Wonen vanaf 1000m² tot maximaal 1500m² is een tegenprestatie vereist in de vorm van een investering in ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De hoogte van de investering is voor gebieden met de bestemming Agrarisch met waarden, waarvan hier sprake is vastgesteld op €6,-- per vierkante meter. In dit geval wordt het bestemmingsvlak Wonen uitgebreid tot 1382m².m² zodat de investeringsbijdrage € 2292,-bedraagt. Dit bedrag wordt besteed aan het realiseren van enkele kleinschalige groenelementen (snoei/knipheg, schapengaas en hoogstam fruitbomen) op de locatie zelf. In het landschappelijk inpassingsplan is dit verder uitgewerkt.

Landschappelijke inpassing

Met het oog op de toekomstige activiteiten in de paardensector en de recreatieve sector heeft de vorige eigenaar enkele jaren geleden al een aantal landschappelijke elementen gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het geheel zoals een groenstrook langs de camping en een poel met beplanting op het aansluitende weiland. Deze groenelementen blijven gehandhaafd en worden opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat voor het gehele complex is gemaakt.

Het landschappelijk inpassingsplan bestaande uit een situatietekening met daarop aangegeven de verschillende groenelementen, een overzicht van de aantallen en soorten beplanting en een onderhouds- en beheerplan is als bijlage bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaande figuur geeft een totaal overzicht.



3. Ruimtelijke en milieuaspecten

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

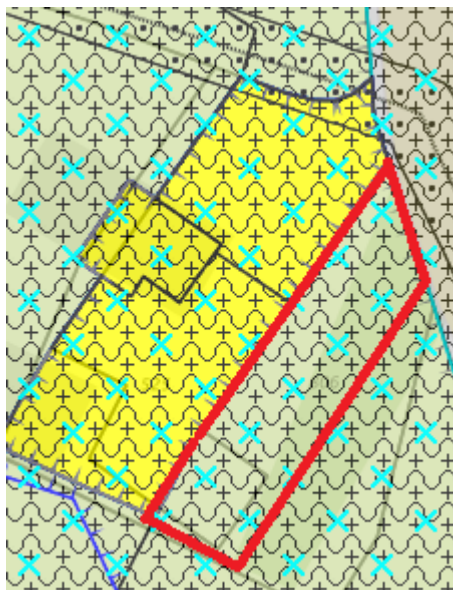
3.1. Aard en omvang van het project

3.1.1. M.e.r.- beoordeling

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft niet te worden gemaakt omdat het onderhavige project niet voorziet in activiteiten zoals bedoeld in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

3.1.2. 't Achterom 9

De bestemming Wonen voor het perceel 't Achterom 9 blijft gehandhaafd maar het bestemmingsvlak Wonen, dat op onderstaande figuur links geel is ingekleurd, wordt met 382m² uitgebreid tot 1382m². Op de rechter figuur is het nieuwe bestemmingsvlak Wonen geel gearceerd en verder is de oppervlakte van de bestaande, te handhaven bebouwing en van de nieuwe bebouwing (78m²) aangegeven.



Het voorste deel van het nieuwe bestemmingsvlak krijgt de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Deze aanduiding geldt al voor het voor het voorste gedeelte van het oorspronkelijke bestemmingsvlak. Deze uitbreiding van het bestemmingsvlak maakt het mogelijk om oostelijk van de woning een nieuw bijgebouw van ± 78m² te bouwen na sloop van een bestaand bijgebouw.

3.1.3 't Achterom 9a

Op onderstaande figuur is het agrarisch bouwvlak rood ingekleurd. Het wit omlijnde deel vervalt omdat hier geen bebouwing staat en geen verharding ligt. Dit stuk wordt omgezet naar agrarisch met waarden onbebouwd. Aan de oostzijde wordt een stuk van nagenoeg dezelfde oppervlakte toegevoegd. Het nieuwe bouwvlak krijgt de bestemming Agrarisch met waarden—Landschapswaarden en de functie- aanduidingen 'paardenhouderij en pensionstal' en 'recreatie-groepsaccommodatie en kleinschalig kamperen'.



1. De bebouwing en verharding liggen binnen het bouwvlak. De stapmolens en de paddocks komen geheel binnen het bouwvlak te liggen en de rijbak gedeeltelijk, minder dan 1200m² erbuiten. Voor het gedeelte dat buiten het bestemmingsvlak valt, wordt een aanduiding (hippische voorzieningen) opgenomen. Dit maakt het mogelijk om desgewenst ook een andere voorziening dan een rijbak aan te leggen. Er wordt voldaan aan de eis dat de afstand van de rijbak tot een woning van derden, in casu 't Achterom 9, tenminste 50 meter moet zijn.
2. De groepsaccommodatie wordt via een functie- aanduiding toegelaten binnen de bestaande bebouwing aansluitend aan de paardenstal. De vloeroppervlakte is 255m². Een kleine, ondersteunende horecavoorziening ten behoeve van de groepsaccommodatie en de minicamping ter grootte van maximaal 100m² is in dit gebouw toegestaan, dit wordt in de regels opgenomen.
3. De minicamping wordt met een specifieke aanduiding 'kleinschalig kamperen' aangegeven. Hier zijn alleen 24 standplaatsen met aansluitpunten voor stroom en water toegestaan zonder ondersteunende bebouwing. De sanitaire voorzieningen komen binnen het bouwvlak.

3.2. Archeologie

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 23). Dit betekent dat er sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze dubbelbestemming is het niet toegestaan te bouwen of andere werkzaamheden die leiden tot ingrepen in de bodem te verrichten wanneer de oppervlakte hiervan groter is dan 500m² en dieper dan 0,5m¹. Deze dubbelbestemming heeft op zich geen consequenties

voor de haalbaarheid van de beoogde aanpassingen in het bestemmingsplan, aangezien deze dubbelbestemming onverminderd van toepassing blijft. Bij eventuele concrete projecten in de toekomst dient voldaan te worden aan de bepalingen van deze bestemming.

In dit stadium is geen archeologisch onderzoek nodig.

3.3. Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening beoogt enerzijds ten aanzien van gevoelige functies zoals wonen hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bijvoorbeeld bedrijven te voorkomen en anderzijds bestaande functies met milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun bedrijfsvoering te beperken door in de nabijheid gevoelige functies toe te laten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies wordt hinder voorkomen. Tevens worden bedrijven alsdan niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, zodat zij hun activiteiten ook na realisatie van de nieuwe ontwikkeling duurzaam kunnen blijven uitoefenen. Afstemming van potentieel hinderlijke en gevoelige functies gebeurt door het aanhouden van richtafstanden. Hierbij wordt de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG, editie 2009 als handreiking aangehouden. Het gaat hierbij alleen om de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Reeds bestaande, planologisch vastgelegde situaties worden niet opnieuw afgewogen.

Zoals onderstaande figuur aangeeft staan er in de omgeving meerdere burgerwoningen (gele vlakken) waaronder de woning 't Achterom 9 en verder is aan de overzijde van 'de weg Van Aarle Houtbedrijf gevestigd (paars vlak) en ten noordwesten ligt Bed & Breakfast De Bimdhoeve (lichtgroene vlak).



De exploitatiemogelijkheden van het houtverwerkingsbedrijf worden bepaald of anders gezegd, ingeperkt door de vier burgerwoningen die in de nabijheid van dit bedrijf zijn gelegen. Hieronder de woning 't Achterom 9, die op een afstand van iets minder dan 50 meter van de bedrijfsbestemming ligt.

Het toevoegen van overige gevoelige functies als een groepsaccommodatie en een minicamping op grotere afstand dan waarop deze woningen zijn gelegen, leidt niet tot (verdere) beperkingen van het houtbedrijf. Ter illustratie: de kortste afstand van het bestemmingsvlak Bedrijf tot de groepsaccommodatie is 88 meter, de afstand tot de minicamping is nog groter.

Omgekeerd zijn de milieuvoorschriften, die het bedrijf in acht moet nemen, er op gericht om ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat veilig te stellen. Deze voorschriften

leiden uiteraard ook tot een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de op grotere afstand gelegen groepsaccommodatie en minicamping.

Op het agrarisch bouwvlak 't Achterom 9a zijn al agrarische activiteiten zoals het fokken en houden van paarden toegestaan en deze vinden ook al plaats zodat er in dit opzicht niets verandert ten opzichte van de omgeving, ook niet ten aanzien van de dichtst bij gelegen woning 't Achterom 9. De kortste afstand tussen deze woning en de paardenstal op 9a is blijft ongewijzigd. Zoals in paragraaf 3.1.3 is aangegeven, is de nieuwe rijbak geprojecteerd op 50 meter afstand van deze woning waarmee wordt voldaan aan de richtafstand die in het bestemmingsplan wordt aangehouden.

De groepsaccommodatie en de minicamping zijn recreatieve voorzieningen waarvoor volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 meter tot gevoelige objecten zoals woningen wordt aangehouden. De woning 't Achterom 9 is de dichtst bij gelegen gevoelige bestemming. De afstand tot het gebouw waarin de groepsaccommodatie is voorzien, is ± 45 meter terwijl de afstand tot de minicamping ruim 70 meter is. De groepsaccommodatie ligt daarmee binnen de richtafstand van 50 meter tot deze woning. De maatgevende geluidsbronnen die kunnen zorgen voor hinder zijn voertuigbewegingen en het praten van mensen:

- Omdat de voertuigbewegingen grotendeels worden afgeschermd door de bestaande bebouwing is niet te verwachten dat hiervan hinder wordt ervaren.
- Gezien de afstand tussen de groepsaccommodatie en de meest nabijgelegen woning ligt het niet voor de hand dat stemgeluiden zorgen voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alleen als minimaal 50 mensen ter plaatse tegelijkertijd luid spreken zal bij een volledige bedrijfsduur in de avondperiode er sprake zijn van een overschrijding van de normstelling uit de VNG- brochure. Bij normaal gebruik van de groepsaccommodatie ligt dit niet voor de hand.

Indirecte hinder is geen probleem voor de gewenste bedrijfsvoering. Uitgaande van maximaal 100 verkeersbewegingen vanwege de camping, groepsaccommodatie en de paardenvoorzieningen op een representatieve bedrijfssituatie is de geluidtoename vanwege indirecte hinder op de Ollandseweg lager dan 0,5dB. Dit is niet waarneembaar voor het menselijk gehoor.

Ter hoogte van de minicamping en de groepsaccommodatie is het woon- en leefklimaat aanvaardbaar vanwege de omliggende bedrijven. Dit omdat er woningen op kortere afstand tot de bedrijven zijn gelegen. Ter hoogte van deze woningen mag gesteld worden dat het woon- en leefklimaat al aanvaardbaar is omdat moet worden voldaan aan de geluideisen uit de vergunning of melding Activiteitenbesluit.

Wat betreft recreatiebedrijf De Bimdhoeve is het volgende van belang. De bestemming Agrarisch met waarden (bouwvlak) voor het perceel 't Achterom 9a, waar een productiegerichte paardenhouderij al bij recht is toegestaan blijft gehandhaafd, in dit opzicht is er ten aanzien van dit bedrijf geen sprake van een verandering. Het toevoegen van een gebruiksgericte paardenhouderij is gezien de daarmee bestaande verwantschap een neutrale ontwikkeling. Een nieuwe groepsaccommodatie en minicamping zijn van dezelfde aard als de activiteiten die op De Bimdhoeve plaatsvinden zodat dit eveneens een neutrale ontwikkeling is.

3.4 Bodem

Milieu- adviesbureau Van Vleuten Consult bv te Boxtel heeft twee keer een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen van het eerste onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Verkennend bodemonderzoek aan 't Achterom 9/9a te Sint-Oedenrode', rapportnummer CV1819OVBO d.d. 21-08-2018. Dit eerste rapport heeft betrekking op de locatie 't Achterom 9a (agrarisch bouwvlak). Het aanvullend rapport is van 29 januari 2019, kenmerk CV18357VBO eveneens van Vleuten Consult bv en dit heeft betrekking op de locatie van de minicamping en de uitbreiding van het bestemmingsvlak Wonen, 't Achterom 9.

Uit de resultaten van het eerste onderzoek blijkt dat:

1. in de bovengrond ter plaatse van het onverharde terreindeel een licht verhoogd gehalte aan cadmium wordt aangetroffen;
2. in zowel de bovengrond rondom de bebouwing als de ondergrond geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden zijn aangetroffen;
3. in het grondwater een overschrijding van de streefwaarden wordt aangetroffen voor de parameters barium, zink en naftaleen.

Maar deze verhoogde waarden zijn niet van dien aard dat er aanleiding is voor aanvullend en/ of nader onderzoek. De resultaten zijn geen belemmering voor het huidige/ toekomstige gebruik van het terrein.

De resultaten van het tweede onderzoek geven aan dat:

1. in zowel de boven- als ondergrond geen van de geanalyseerde parameters verhoogd zijn aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarden;
2. in het grondwater van de peilbuizen de parameters barium, cadmium, kobalt, nikkel, zink en /of naftaleen de streefwaarde overschrijden.
3. Maar deze verhoogde waarden zijn niet van dien aard dat er aanleiding is voor aanvullend en/ of nader onderzoek. De resultaten zijn geen belemmering voor het huidige/ toekomstige gebruik van het terrein.

Deze verhoogde waarden zijn niet van dien aard dat er aanleiding is voor aanvullend en/ of nader onderzoek omdat het parameters betreffen die van nature verhoogd voorkomen in het grondwater.

De resultaten van het bodemonderzoek wijzen uit dat de bodemkwaliteit ruimschoots voldoet aan de Achtergrondwaarde (AW2000). Er zijn daarmee geen (financiële) risico's voor het beoogde gebruik

3.5 Brandveiligheid

Het project moet voldoen aan de eisen van brandveiligheid. Gezien de beperkte omvang van de voorzieningen, - groepsaccommodatie/ nachtverblijf maximaal tien personen en kantine/ ontmoetingsruimte maximaal vijftig personen- is geen speciale vergunning of melding nodig. De vluchtweg vanaf de verblijfsaccommodatie is op de volgende figuur in groen aangegeven.



De brandveiligheidsvoorzieningen (brandmelder, brandblusser, brandhaspel) binnen het bedrijfsgebouw alsmede de interne vluchtwegen zijn aangegeven op de tekening die als bijlage 8 aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

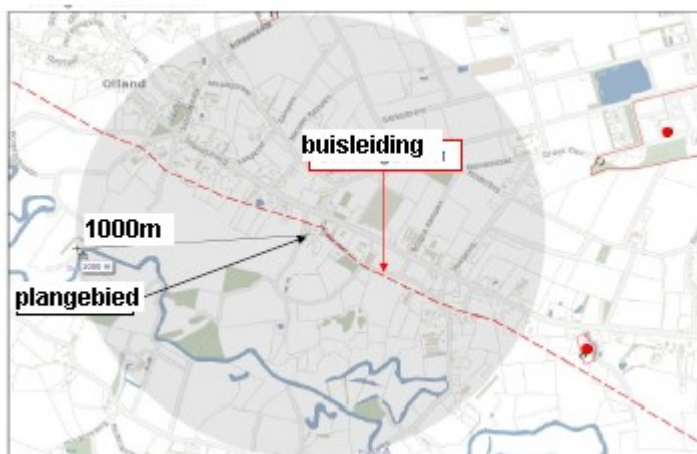
3.6. Cultuurhistorie

Het perceel ligt grotendeels binnen een gebied met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. Hieronder wordt verstaan een gebied, bestaande uit waardevolle structuren zoals ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling, beplanting en percelering (art. 1.46 van de regels). Bij vergunningverlening voor concrete (bouw) plannen moet hiermee rekening worden gehouden. Deze aanpassing van het bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van bebouwing , het terrein van de minicamping is al zorgvuldig ingepast in het landschap.

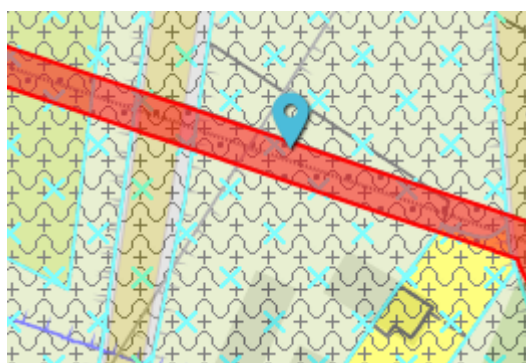
3.7.Externe veiligheid

3.7.1 Algemeen

Onderstaande uitsnede is afkomstig uit de risicokaart van Nederland. Hieruit blijkt dat er binnen een afstand van 1000 meter geen andere risicobronnen liggen dan een buisleiding, dit betreft de gasleiding Z-544-01 van de Gasunie



De linker figuur op de volgende pagina is een meer gedetailleerde uitsnede waarop het perceel 't Achterom 9a met een rode ovaal is aangeduid. De rechter figuur, een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan geeft in rood de dubbelbestemming 'Leiding' aan. Binnen deze zone gelden ter bescherming van de leiding beperkingen ten aanzien van bouwen en andere werkzaamheden. De beoogde activiteiten op het perceel 't Achterom 9a vinden plaats buiten deze zone. In dit opzicht stuit dit project niet op bezwaren.



Ter beoordeling van het aspect externe veiligheid moeten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in beeld worden gebracht. 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, het gebruik van luchthavens en vanwege natuurrampen. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Er geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten zoals woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het GR voor transport wordt uitgedrukt in de kans per jaar per kilometer dat een groep van minimaal 10 personen in de omgeving van een transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting), maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist.

Het Plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogeheten plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistoffen uit bijvoorbeeld een tankwagen of een schip.

Wanneer een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedgebied van een risicobron (inrichting, transportroute of leiding) ligt en wordt gewijzigd, is het externe veiligheidsaspect relevant in het kader van een ruimtelijke ordeningsbesluit. De verantwoordelijkheid van de gemeente is uitgewerkt in de Beleidsvisie Externe Veiligheid Sint-Oedenrode. In deze beleidsvisie is ook het invloedgebied van de meeste in de gemeente aanwezige risicobronnen vastgelegd.

3.7.2 Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Om te kunnen beoordelen of er ten aanzien van het onderhavige initiatief uit het oogpunt van externe veiligheid sprake is van knelpunten, heeft ingenieursbureau SPA WNP ingenieurs het vereiste onderzoek verricht. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport 't Achterom 9/9a in Sint-Oedenrode. Onderzoek externe veiligheid', rapportnummer 217201`49.RO1a d.d. 13 november 2018. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

In het rapport is aangegeven dat toetsing van het plan aan de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Meierijstad oplevert dat er geen sprake is van belemmeringen.

De Brandweer Brabant- Noord heeft bij brief van 23 april 2018, bijlage 4 bij het rapport externe veiligheid, reeds een reactie gegeven op een eerdere versie van het rapport. Hierin is met name aandacht gevraagd voor het risico van een fakkelbrand. Het risico hierop is het grootst bij schade aan de aardgasleiding als gevolg van graafwerkzaamheden. Omdat de gevolgen bij een dergelijke calamiteit heftig kunnen zijn, wordt aanbevolen er voor te zorgen dat tijdens graafwerkzaamheden geen verblijfsrecreanten aanwezig zijn

De conclusies en aanbevelingen van het rapport luiden als volgt:

1. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.
2. Het groepsrisico blijft na planrealisatie in alle situaties waarin het plan voorziet onder de oriëntatiewaarde.
3. De realisatie van het plan leidt ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding (Gasleiding Gasunie) tot een marginale verandering van het groepsrisico. Omdat er sprake is van een toename bestaat de verplichting het groepsrisico te verantwoorden. Deze verantwoordingsplicht is in paragraaf 6 van de rapportage opgenomen.
4. Aanbevolen wordt de rapportage (nogmaals) voor te leggen aan de Veiligheidsregio.

3.8 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. Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is iedere handeling verboden, die schade kan toebrengen aan beschermde planten en dieren en hun leefgebied.

Het onderhavige project leidt slechts tot zeer beperkte fysieke ingrepen die mogelijk relevant zijn in het kader van de bescherming van flora en fauna. De feitelijke werkzaamheden hebben grotendeels al plaatsgevonden. De gebouwen binnen het bouwvlak op het perceel 't Achterom 9a zijn met vergunning gerealiseerd. Voor de aanleg van de standplaatsen voor de minicamping en de rijbak en de stapmolen is geen vergunning verleend maar de ingreep heeft al plaatsgevonden. De rijbak wordt gedeeltelijk verlegd en wel aansluitend aan het bestaande bouwvlak. De strook grond die hiervoor gebruikt wordt, is nu in gebruik als weiland. Het is geen leefgebied voor beschermde planten of dieren.

Verder zal op het perceel 't Achterom 9 bestaande bebouwing (bijgebouw) worden gesloopt en een nieuw bijgebouw worden gebouwd. De bij burgerwoningen in het buitengebied maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt niet overschreden.

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd door BNL advies. De locatie is twee keer bezocht en wel op 27 augustus en 28 december 2018. Hierbij zijn de gronden waar nieuwe bebouwing wordt opgericht in combinatie met sloop van een bestaand bijgebouw en de gronden waar nieuwe voorzieningen zoals de minicamping worden/ zijn aangelegd zijn onder de loep genomen.

De quickscan heeft uitgewezen dat er geen sprake is van belemmeringen van ecologische aard om deze werkzaamheden uit te voeren. Wel wordt aanbevolen om de aanwezige houtwallen en poelen te beschermen en om zo mogelijk op de gronden gelegen achter de minicamping nog enkele (5-7) landschapsbomen aan te planten voor het verkrijgen van een grotere biodiversiteit. Ten aanzien hiervan kan worden opgemerkt dat het landschappelijk inpassings- en beheerplan voorziet in handhaving van de bestaande landschappelijke voorzieningen.

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

De ecologische quickscan is bijgevoegd als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Relatie tot Natura 2000 gebieden

In het Bestand Veehouderijbedrijven Brabant (BVB) is aangegeven dat de laatste milieuvergunning voor het agrarisch bedrijf 't Achterom 9a is verleend op 18-02-1999. Deze heeft betrekking op 78 paarden en 59 vleesvarkens. Vleesvarkens worden er al jaren niet meer gehouden en dat zal in de toekomst ook niet meer gebeuren.

In de bestaande bebouwing zijn 26 paardenboxen ondergebracht, in de toekomst zullen op het bedrijf maximaal 65 paarden worden gehouden.

Het dichtst bij gelegen Natura 2000 gebied is het gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen, de afstand is ± 8 km. Een berekening met de Aeries calculator wijst uit dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op dit gebied. Deze berekening is bijgevoegd als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing. Er is geen ontheffing ingevolge artikel 3.3, eerste lid, en/of artikel 3.4, tweede lid en/of artikel 3.8 eerste lid, en/of artikel 3.10, tweede lid van de Wet natuurbescherming nodig.

3.9 Geluid

De woning 't Achterom 9 is een bestaande, positief bestemde woning. De uitbreiding van het bestemmingsvlak Wonen leidt niet tot een nieuwe situatie in akoestisch opzicht die nader onderzoek vraagt, aangezien deze uitbreiding qua bebouwing alleen een bijgebouw mogelijk maakt. De afstand van de woning tot de uit akoestisch oogpunt relevante wegen verandert niet evenmin als de afstand tot het agrarisch bedrijf 't Achterom 9a en het houtverwerkingsbedrijf Ollandseweg 159. Deze bestaande situatie blijft gehandhaafd.

Een gebouw voor groepsaccommodatie/ bed and breakfast en een minicamping zijn niet aangewezen als geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Er is op grond van deze wet dus geen nader onderzoek nodig naar de geluidsbelasting.

Maar het is desondanks uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in algemene zin van belang om aandacht te besteden aan het aspect geluid.

Gezien de afstand tot de Ollandseweg kan zonder nader onderzoek worden gesteld dat de geluidsbelasting ter plaatse van beide voorzieningen de norm die op grond van de Wet geluidhinder maximaal is toegestaan, niet overschrijdt.

Van belang is ook het aan de overzijde van 't Achterom gelegen houtbedrijf van Aarle. Voor dit bedrijf zijn de nabij gelegen woningen waaronder de woning 't Achterom 9 de bepalende factor voor het toegestane geluidniveau. Zowel de bebouwing voor verblijfsrecreatie als de minicamping liggen op een grotere afstand zodat er van kan worden uitgegaan dat hier sprake is van een uit akoestisch oogpunt aanvaardbare situatie.

3.10 Geur

Een minicamping is geen geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij alleen al omdat er geen sprake is van een gebouw of gebouwen. De voorziening voor groepsaccommodatie of bed and breakfast is wel in een gebouw ondergebracht. De bezetting is wisselend. De aard van de verblijfsfunctie is beperkter 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 odour units. 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 1. De blauwe stip met het getal 1857 duidt de onderhavige locatie 't Achterom 9a aan. De andere getallen hebben betrekking op andere veehouderijen in de omgeving. Deze liggen allemaal op grotere afstand van de beoogde groepsaccommodatie en er liggen bovendien meerdere geurgevoelige objecten op kortere afstand van deze bedrijven zodat de groepsaccommodatie uit een oogpunt van geurhinder niet relevant is voor deze veehouderijen.



De geurbelasting (achtergrondbelasting) binnen het lichtgroene gebied ligt tussen 3 en 6 odour units. Hierbij wordt aangetekend dat de kaarten niet meer geheel actueel zijn, omdat er inmiddels bedrijven zijn gestopt en bij andere bedrijven de veebezetting gewijzigd is. Daarnaast is inmiddels naar boven gekomen dat bedrijven met combiluchtwassers meer geur blijken uit te stoten dan waarvan bij de berekeningen tot nu toe is uitgegaan. Zodoende kan de achtergrondbelasting anders, hoger, zijn dan op de geurkaarten is aangegeven. Dit heeft echter in dit geval geen consequenties omdat de achtergrondbelasting volgens het onderzoek uit 2014 ruim onder aanvaardbaar geachte norm van 20 ligt. Verder heeft een door de ODBN uitgevoerde controleberekening voor de achtergrondbelasting uitgewezen dat ruimschoots wordt voldaan aan de norm voor achtergrondbelasting. Bij de controleberekening is uitgegaan van de gewijzigde emissiewaarden voor de combiluchtwassers.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat er in het genoemde beleidsdocument nog is uitgegaan van de huidige milieuvergunning die deels nog betrekking heeft op een varkenshouderij. Onderstaande tabel is overgenomen uit het huidige 'Bestand Veehouderij Bedrijven' van de provincie Noord-Brabant. De varkenshouderij is echter al een aantal jaren geleden beëindigd.

Beschikingsdatum: 18-02-1999
 RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.1		bedrijf	9,30	78	725	0	114	0	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7		bedrijf	2,50	59	148	59	3	1357	9
Totalen						137	873	59	117	1357	9

De paardenfokkerij/ paardenhouderij aan 't Achterom 9a is en blijft bestaan. Artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, zoals voor paarden, en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter bedraagt. De afstand tot de woning 't Achterom 9 is minder aangezien deze woning van oudsher grenst aan de veehouderij 't Achterom 9a. In deze bestaande situatie komt geen verandering: de afstand blijft hetzelfde en het aantal paarden waarvoor milieuvergunning is verleend, neemt niet toe.

3.11 Infrastructuur en parkeren

Verschillende bepalingen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 bevatten regels met betrekking tot het parkeren. Inmiddels is er echter een Paraplubestemmingsplan parkeren in procedure gebracht. Het ontwerp heeft met ingang van 11 oktober 2018 ter inzage gelegen. Dit Parapluplan bevat een algemene regeling (normstelling) voor het parkeren in de gemeente Meierijstad. Deze komt in de plaats van de afzonderlijke regelingen in de verschillende bestemmingsplannen. De essentie van de regeling is dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw of het veranderen van een functie van een bouwperceel voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig moet zijn of gerealiseerd moet worden. Om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid moeten de normen in acht worden genomen die zijn opgenomen in de beleidsregel 'Nota parkeernormen Meierijstad 2018'. Het voorgaande is geregeld in artikel 2 van het paraplubestemmingsplan.

Toetsing aan deze regeling levert het volgende op. Hierbij wordt aangetekend dat de regeling van toepassing is op nieuwe ontwikkelingen. Bij het onderhavige project betreft dit de minicamping, de groepsaccommodatie en de gebruiksgerichte paardenhouderij aan 't Achterom 9a. Het bestemmingsvlak Wonen van het perceel 't Achterom 9 wordt weliswaar uitgebreid maar hier is en blijft slechts één woning mogelijk met parkeergelegenheid voor meer dan twee auto's.

Voor een camping in het buitengebied van Sint-Oedenrode wordt een parkeernorm van 1,3 per standplaats aangehouden, dit betekent dat er 32 parkeerplaatsen moeten zijn. Voor een groepsaccommodatie is geen specifieke parkeernorm opgenomen. In de afwijkingsregels van het bestemmingsplan buitengebied, herziening 4 is slechts opgenomen dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige publieks- en / of verkeersaantrekkende werking. Voor een niet publieksgerichte paardenhouderij, waarvan hier sprake is, bevat de beleidsnota ze evenmin een parkeernorm. Voor een publieksgerichte voorziening als een manege is wel een norm opgenomen namelijk 0,5 pp per paardenbox. Er zijn 26 paardenboxen zodat er uitgaande van die norm 13 parkeerplaatsen zouden moeten zijn, samen met de minicamping komt dit op 45 parkeerplaatsen.

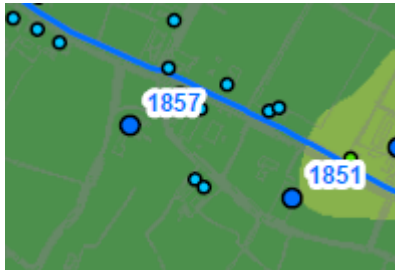
Bij elke standplaats op de minicamping is ruimte voor het parkeren van één auto, in totaal dus 24 plaatsen. Momenteel zijn er 16 parkeerplaatsen aangegeven op het verharde terrein ten westen van de paardenstal zodat er in totaal 40 aangewezen parkeerplaatsen zijn. Verder is er elders binnen het bestemmingsvlak nog parkeerruimte zij het dat deze niet specifiek is aangeduid met vakken.

3.12. *Kabels en leidingen*

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

3.13 *Luchtkwaliteit*

Wat betreft fijnstof is het volgende van belang. Onderstaande figuur is een uitsnede uit kaart 4 uit het in paragraaf 3.9 genoemde rapport van de ODBN. De kaart geeft de situatie jaargemiddelde concentratie fijnstof weer. De locatie 't Achterom 9/9a ligt in het donkergroene gebied waar de concentratie kleiner is dan 25 en dat is ruimschoots beneden de norm van 40.



Verwacht wordt dat het effect op de luchtkwaliteit als gevolg van de activiteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen De bebouwing die de nieuwe bestemming biedt, heel beperkt is. 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 onderstaand is toegepast is uitgegaan van een heel 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

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
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	

3.14 Spuitzones

In de nabije omgeving van de percelen 't Achterom 9 en 9a worden geen gewassen geteeld waarvoor op grond van de jurisprudentie een zogeheten spuitzone moet worden aangehouden. Binnen zo'n spuitzone, waarvoor in principe een afstand van 50 meter wordt aangehouden zijn geen gevoelige bestemmingen toegestaan, dat wil zeggen bestemmingen waar sprake kan zijn van gezondheidsrisico's als gevolg van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Noch de minicamping noch de groepsaccommodatie ligt dus binnen een spuitzone.

3.15 Volksgezondheidsaspecten

Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkens- en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

Deze Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de beoordeling uitvoert of dat een GGD- advies noodzakelijk wordt geacht. Uit toetsing aan het stappenplan volgt dat voor dit plan geen advies van de GGD nodig is. Er wordt voldaan aan de normen voorgeur en fijn stof en er is bij de bewoners geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Daarnaast worden geen bijzonder gevoelige personen gehuisvest en worden er geen varkens en geen pluimvee gehouden op het bedrijf.

Longontsteking rond geitenhouderijen

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-II, 2017) is gebleken dat zich in een straal van 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Inmiddels heeft er in 2018 vervolgonderzoek plaatsgevonden (VGO-III, 2018). Hierbij is naar voren gekomen dat het risico afneemt naarmate de afstand groter wordt.

Op een afstand van ongeveer 1 km van het plangebied ligt de geitenhouderij Schootsedijk 47 met 480 geiten en op circa 1900 meter bevindt zich de geitenhouderij Pastoor Smitsstraat 55 met 2615 geiten. Alhoewel deze afstanden kleiner zijn dan 2 km, acht de gemeente Meierijstad het verantwoord om medewerking te verlenen aan de beoogde verblijfsrecreatieve voorzieningen. De gemeente heeft eerder in 2018 al gekozen voor een maatwerkbeleid ten aanzien van het toestaan van nieuwe woningen binnen de zone van 2 km. Hieraan is uitgebreid bekendheid gegeven.

In dit geval gaat het niet om het toestaan van nieuwe woningen waar permanent wordt gewoond maar om verblijfsrecreatieve voorzieningen, die door steeds wisselende personen worden gebruikt zodat de verblijfsduur per persoon over het algemeen betrekkelijk kort zal zijn, variërend van enkele dagen tot enkele weken. Aannemelijk is dat het individuele risico hierdoor beperkt is, al is hier nog geen duidelijkheid over.

3.16 Waterhuishouding

Nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. De bebouwing en (semi) verharding inclusief de hemelwaterafvoer is al gerealiseerd. Het hemelwater wordt via enkele afvoerputjes en een buizenstelsel afgevoerd naar de sloot die ten westen van het perceel ligt. Dit systeem blijft gehandhaafd.

De rijbak moet nog wel worden verlegd. Deze wordt gedraineerd, de drainage watert af in de zaksloot die centraal door het perceel loopt en die een overstort heeft op de twee waterpoelen op het achter gelegen terrein. Zodoende kan het hemelwater geheel op eigen terrein worden vastgehouden zodat het kan infiltreren in de bodem.

4. Uitvoerbaarheid

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

4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

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

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Omgevingsdialoog

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

De gemeente Meierijstad volgt de gedragslijn dat bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen die afwijken van het geldende bestemmingsplan de zogeheten omgevingsdialoog wordt gevolgd. Dit houdt samengevat in dat de initiatiefnemer het plan voorlegt aan en bespreekt met de buurt zodat deze goed geïnformeerd wordt en een reactie kan geven. Op deze manier kunnen wensen en/ of knelpunten tijdig worden gesignaleerd. Van de omgevingsdialoog wordt een schriftelijk verslag gemaakt.

Om aan deze voorwaarde te voldoen, heeft de initiatiefnemer de buurtgenoten schriftelijk of via e-mail in kennis gesteld van zijn voornemen en hen uitgenodigd voor een informatieve bijeenkomst op 29 januari 2018.

Het verslag van deze omgevingsdialoog is bijgevoegd. De omgevingsdialoog geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen: de reacties zijn positief.

5. Juridische aspecten

5.1 Omgevingsvergunning

Omdat het hier gaat om een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan en dat niet kan worden vergund op basis van binnenplanse wijzigings- of afwijkingsbepalingen, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a 3° van de Wabo. Hiervoor moet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure worden gevolgd.

5.2. Aanpassing bestemmingsplan

Het perceel 't Achterom 9 houdt de bestemming Wonen, de enige verandering is dat de vorm van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd en met 382m² wordt uitgebreid.

De bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden voor het perceel 't Achterom 9a blijft gehandhaafd, wel wordt de vorm van het bouwvlak aangepast zoals hiervoor in deze ruimtelijke onderbouwing is omschreven. Het op onderstaande figuur wit omlijnde deel vervalt als bouwvlak terwijl het groen omlijnde deel aan het bouwvlak wordt toegevoegd met de aanduiding 'hippische voorzieningen'. Binnen dit vlak komt de rijbak.

De aanduidingen 'paardenhouderij/ pensionstal' en 'groepsaccommodatie/ kleinschalig kamperen' worden toegevoegd aan de regeling voor het bouwvlak terwijl aan het perceelsgedeelte ten zuiden van en aansluitend aan het bouwvlak de aanduiding 'kleinschalig kamperen' wordt toegekend.

