

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de bouw van een hoveniersatelier met modeltuinen en de juridische regeling van de bedrijfsactiviteiten op het perceel De Leijerweg 6 te Sint-Oedenrode (Leermakers Hoveniers).

**Advies en begeleiding op het gebied van:**

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht

*Juridisch Adviesbureau  
van der Aa*

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

Telefoon: 0413-490773  
E-mail: [info@vanderaajuristen.nl](mailto:info@vanderaajuristen.nl)  
Web: [www.vanderaajuristen.nl](http://www.vanderaajuristen.nl)

## Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de bouw van een hoveniersatelier en de juridische regeling van de bedrijfsactiviteiten en op het perceel De Leijerweg 6.
Opdrachtgever	Leermakers Hoveniers De Leijerweg 6 5491TK Sint-Oedenrode
Datum	Februari 2015
Contactpersoon gemeente Sint-Oedenrode	Mr. J. den Otter
Auteurs namens Juridisch Advies- bureau van der Aa b.v.	Mr. J.A. van der Aa en Mr. A.A.M. van der Aa

# Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Beschrijving locatie en project	4
1.2 Regeling in bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode	6
1.3 Wettelijk en formeel kader	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Toetsing aan beleid	8
2.1 Landelijk beleid	8
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	8
2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
2.1.3. Conclusie	9
2.2. Provinciaal beleid	9
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	9
2.2.2 Verordening ruimte 2014	7
2.2.3 Conclusie	13
2.3 Gemeentelijk beleid	13
2.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'	13
2.2.2 Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'	14
3. Ruimtelijke en milieuaspecten	16
3.1 Aard en omvang van het project	16
3.2 Archeologie	16
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	16
3.3.1 Milieucategorie bedrijfsactiviteiten projectlocatie	16
3.3.2 Bedrijfsactiviteiten in de omgeving	17
3.4 Bodem	18
3.5 Cultuurhistorie	18
3.6 Externe veiligheid en leidingen	18
3.7 Flora en fauna	19
3.8 Geluid	20
3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen	21
3.10 Infrastructuur en parkeren	23
3.11 Luchtkwaliteit	23
3.12 Waterhuishouding	23
4. Financiële aspecten/haalbaarheid	25
5. Juridische aspecten	26

# 1. Inleiding

## 1.1 Beschrijving locatie en project

Leermakers Hoveniers is gevestigd op het perceel De Leijerweg 6. De bedrijfsactiviteiten zijn: boomkwekerij en hoveniersactiviteiten in de vorm van ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen. Het perceel heeft in het in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' de bestemming Agrarisch. Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding is dit perceel, dat tevens een bouwvlak is met 1 aangeduid. Hier staan een bedrijfsloods van 1500m<sup>2</sup> en een bedrijfswoning. De loods wordt van oudsher deels gebruikt voor de agrarische activiteiten en deels voor de hoveniersactiviteiten. Het perceel is verder in gebruik voor opslag en de teelt van boomkwekerijproducten. Er is geen specifieke regeling voor de hoveniersactiviteiten opgenomen. Het perceel nummer 2 is een differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen. Hier staat een glasopstand van 2200m<sup>2</sup>. Het perceel met het nummer 3 is in gebruik als boomkwekerij.

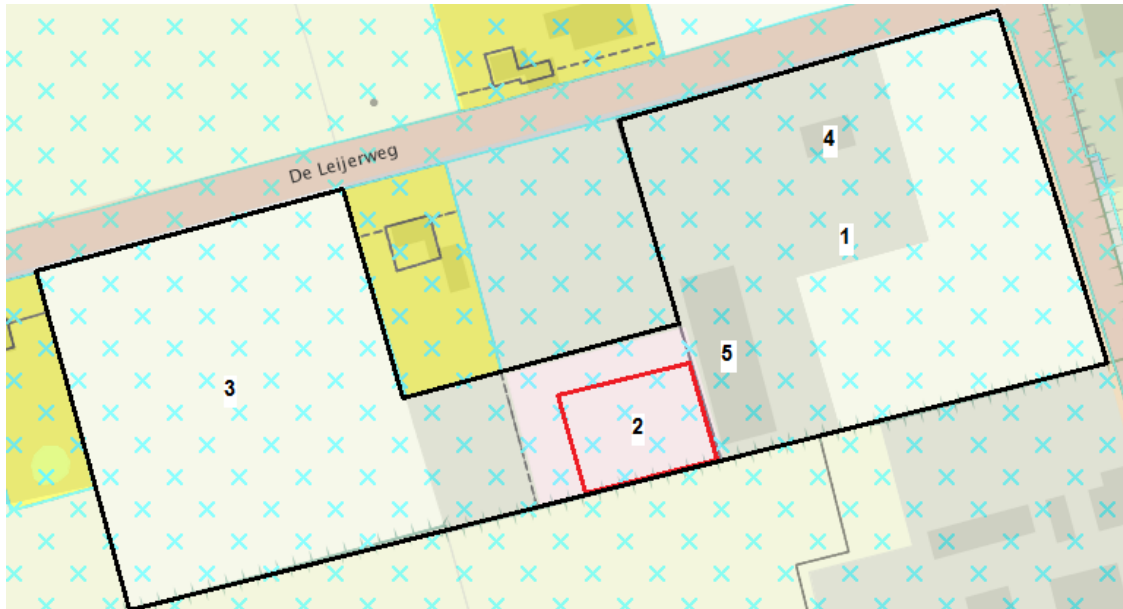


*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' met 1.) agrarisch bouwvlak, 2.) differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen en 3.) boomkwekerij*

De initiatiefnemer wil de totale glasopstand slopen en in plaats daarvan op dit perceel een hoveniersatelier bouwen met een oppervlakte van 1250m<sup>2</sup>. Met het hoveniersatelier beoogt de initiatiefnemer een ruimte te realiseren waarin aan (potentiële) klanten in brede zin voorlichting wordt gegeven over ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen en wat het hoveniersbedrijf op dit punt te bieden heeft. In het hoveniersatelier wordt een ruimte ingericht voor het ontwerpen van tuinen en verder zal er een breed scala aan artikelen zijn te zien die in tuinen kunnen worden toegepast. Te denken valt aan bestratingsmaterialen, tuinafscheidingen, tuinbeelden, tuinmeubelen, tuinvazen, tuinverlichting, whirlpools en terrasbeplanting. De klanten krijgen op die manier een goed en zo volledig mogelijk beeld van wat de mogelijkheden zijn. Vervolgens wordt in overleg tussen opdrachtgever en opdrachtnemer een compleet plan gemaakt.

Op dit perceel is ook nog ruimte voor modeltuinen. Deze worden periodiek vervangen door nieuwe tuinen zodat bezoekers een goed beeld krijgen van de actuele mogelijkheden op het gebied van tuinaanleg. Bij brief van 28 december 2010 hebben burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan een hoveniersatelier en modeltuinen. Dit is mede gebeurd op basis van een positief advies van de Stuurgroep Vlagheide. Het Ruimtelijke onderbouwing hoveniersatelier De Leijerweg 6, Sint-Oedenrode

college heeft er mee ingestemd dat in het hoveniersatelier een beperkte mate van detailhandel zal plaatsvinden in de vorm van verkoop van bijvoorbeeld tuinmeubelen, terrasbeplanting, bestratingsmaterialen en tuinafscheidingen. Dit moet ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit en de oppervlakte zal maximaal 200m<sup>2</sup> bedragen. De beoogde situatie wordt daarmee zoals in de figuur hieronder geschetst.



*Beoogde situatie met 1.) bouwvlak, 2.) hoveniersatelier (1259m<sup>2</sup>), 3.) modeltuinen, 4.) de bestaande bedrijfswoning en 5.) de bestaande loods en veldschuur. Zwart omljnd de grens van de projectlocatie.*

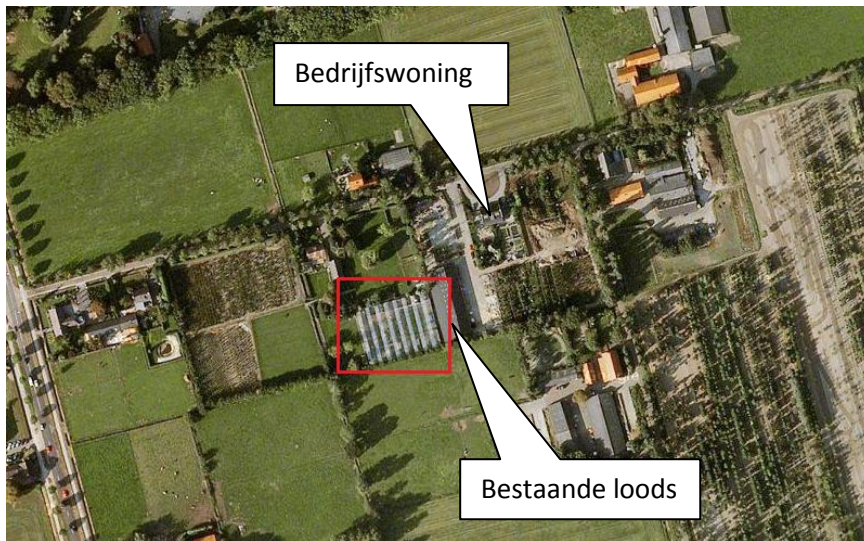
De locatie ligt in het buitengebied van Sint-Oedenrode ten noorden van de bebouwde kom van Sint-Oedenrode. Zie de onderstaande luchtfoto, waarop de locatie van het beoogde hoveniersatelier is aangeduid met het rode vlak. Hier staan nu kassen.



*Omgeving projectlocatie (bron: Google Maps)*

Ruimtelijke onderbouwing hoveniersatelier De Leijerweg 6, Sint-Oedenrode

Op onderstaande luchtfoto wordt gedetailleerd ingezoomd op de locatie. De beoogde locatie voor het hoveniersatelier is opnieuw met het rode vlak aangegeven, waarbij het atelier in de zuidoosthoek van dit perceel wordt gerealiseerd.



Luchtfoto projectlocatie

Te zien valt dat op het oostelijk deel van het perceel de bedrijfswoning aanwezig is, evenals een loods met een oppervlakte van 1500m<sup>2</sup>. De loods is overeenkomstig verleende vergunningen gebouwd en wordt deels voor kwekerijactiviteiten en deels voor hoveniersactiviteiten gebruikt. Het gebruik van dit gedeelte van het perceel blijft ongewijzigd. De locatie wordt omgeven door enkele veehouderijen en burgerwoningen.

### *1.2 Regeling in bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'*

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' kon het project nog niet worden meegenomen in verband met enkele toen bestaande onzekerheden over de omvang van het project. Op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is een zienswijze ingediend, deze betrof de volgende punten:

1. Het opnemen van de met vergunning verleende glasopstand in een differentiatievlak waardoor deze alsnog positief bestemd zou worden. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond verklaard en het bestemmingsplan is hierop aangepast.
2. Het aanpassen van de bestemming Agrarisch zodat hierin tot uitdrukking komt dat de hoveniersactiviteiten het hoofdbestanddeel vormen van de bedrijfsactiviteiten. Dit onderdeel is ongegrond verklaard omdat de gemeente zich op het standpunt stelde dat de hoveniersactiviteiten worden aangemerkt als neventak en dat de flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan hiervoor voldoende ruimte bieden.

Mede in verband met de plannen voor de ontwikkeling van een hoveniersatelier is besloten om op dit onderdeel geen beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.

Enkele maanden na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', op 14 juni 2012, heeft er in het kader van het Handhavingsprogramma 2012 een controle plaatsgevonden door de gemeentelijke toezichthouder. In het controlerapport schrijft de toezichthouder ten aanzien van het aspect ruimtelijke ordening dat er mogelijk sprake is van een overtreding van het bestemmingsplan omdat de hoofdactiviteit niet agrarisch is maar dat het hier gaat om het exploiteren van een hoveniersbedrijf.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ook op dit aspect ingegaan en wordt een voorstel gedaan voor een sluitende regeling.

### *1.3 Wettelijk en formeel kader*

Met de gemeente is afgesproken dat deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd aan de toelichting bij het 'Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' dat in februari 2015 in procedure wordt gebracht. Op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan wordt de nieuwe ontwikkeling verwerkt.

### *1.4 Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 wordt het voorgenomen project getoetst aan het relevante beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Sint-Oedenrode. Hierbij komen met name de Verordening ruimte 2014 (par. 2.1.2) en het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' (par. 2.2.1) aan de orde. Voorts wordt ingegaan op de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering (par. 2.2.2). In hoofdstuk 3 komen vervolgens de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten aan de orde. De resultaten van enkele benodigde deelonderzoeken worden tevens hierin meegenomen. In hoofdstuk 4 wordt de financiële haalbaarheid van het project getoetst. Tenslotte komen in hoofdstuk 5 de juridische aspecten aan de orde.

## 2. Toetsing aan beleid

### 2.1. Landelijk beleid

#### 2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet wel in de belangenafweging worden betrokken. Vandaar dat aan de SVIR in deze toelichting niet voorbij mag worden gegaan.

De nationale belangen zijn met het onderhavig project niet in het geding. Het project is daarvoor te kleinschalig en daarnaast ligt het projectgebied niet aan een belangrijke transportverbinding en niet in de buurt van een militair terrein. Uit de kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur (p. 64-65) valt op te maken dat het projectgebied wel in de buurt van de nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land ligt. Verder zijn geen nadere aanduidingen in het gebied aanwezig.

In par. 4.4 van de SVIR worden de gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang voor Brabant en Limburg beschreven. Het tot stand brengen en beschermen van de EHS is één van de genoemde opgaven. Het onderhavige project belemmert dit belang geenszins. Daarvoor is de afstand tot de EHS te groot en de impact van het project te klein. Op de relatie van het project tot de EHS wordt in het kader van het provinciaal beleid (par. 2.2.2) alsmede het onderdeel flora en fauna (par. 3.6) nog nader ingegaan. De overige gebiedsgerichte opgaven van nationaal belang zijn in het projectgebied niet aan de orde.

#### 2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 geen van de genoemde rijksbelangen, zodat het Barro niet aan de realisatie van onderhavig project in de weg staat.

#### 2.1.3. Conclusie

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de realisatie van onderhavig project.



## *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. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

De 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. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

### *2.2.2. Verordening ruimte 2014*

#### *Algemeen*

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en heeft de Verordening ruimte 2012 vervangen. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve 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.

#### *Kaarten*

De verordening bestaat uit een aantal regels met toelichting en vijf 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 bekeken in hoeverre het onderhavige project binnen de van toepassing zijnde regels past. Ter illustratie is telkens een uitsnede van de kaart behorende bij het genoemde thema opgenomen. Hierop is de locatie De Leijerweg 6 telkens met een rode cirkel aangegeven. Verder is omschreven welke aanduiding van

toepassing is. Onder de uitsnede wordt vervolgens aangegeven wat de betekenis van de aanduidingen voor onderhavig project is.

#### Stedelijke ontwikkeling



*Kaart stedelijke hoofdstructuur: geen nadere aanduiding*

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en er is sprake van een agrarisch verwante ontwikkeling. De agrarische functie blijft echter wel in hoofdzaak bestaan. Van een stedelijke ontwikkeling is geen sprake.

#### Cultuurhistorie



*Kaart cultuurhistorie: cultuurhistorisch vlak*

De locatie ligt binnen het cultuurhistorisch vlak en nabij het voormalige Damianenklooster, dat is aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. Het aspect cultuurhistorie wordt nader besproken in par. 3.5.

## Agrarische ontwikkeling en windturbines



*Kaart agrarische ontwikkeling en windturbines: gemengd landelijk gebied; beperkingen veehouderij*

Voor het onderhavige project is artikel 7.10 van de verordening van belang dat regels bevat voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in gemengd landelijk gebied. Lid 1 van dit artikel biedt mogelijkheden voor nieuwe niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand agrarisch bestemmingsvlak of bouwvlak waar het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100m<sup>2</sup> mogelijk maakt. Dit wordt een VAB-vestiging genoemd. De bepaling maakt geen onderscheid tussen reguliere bebouwing en kassen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' laat binnen het desbetreffende differentiatievlak agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen toe, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

De verdere randvoorwaarden zijn:

- Het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000m<sup>2</sup>: het differentiatievlak is 2200m<sup>2</sup>, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- De ontwikkeling draagt bij aan en past binnen het beleid voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 7.1 van de verordening: de locatie ligt in het gebied met beperkingen voor veehouderij. Het gaat derhalve om een gebied waar een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 7.1 lid 1 sub a wordt nagestreefd. De onderhavige ontwikkeling is daarin passend.
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt: alle kassen worden gesloopt; verdere bebouwing is niet aanwezig.
- De ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger. Hierbij is nog het volgende van belang. Op pagina 46 van de toelichting bij de verordening wordt gesteld dat gelet op jurisprudentie ook bedrijven mogelijk zijn die weliswaar in categorie 3 vallen maar die gelet op de concrete ontwikkeling vergelijkbaar zijn met een categorie 1 of 2 bedrijf. Deze situatie doet zich hier voor, zoals is aangegeven in paragraaf 3.3.1.
- De ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven: het gaat om één bedrijf, dat is gelieerd aan de bestaande kwekerij/hoveniersbedrijf. Er komt dus geen tweede

zelfstandig bedrijf op de locatie, maar de bedrijfsactiviteiten van het reeds aanwezige bedrijf worden uitgebreid.

- Er mag geen sprake zijn van een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie: er komt geen kantoor.
- Aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000m<sup>2</sup>: het bestemmingsvlak ten behoeve van het atelier is 2500m<sup>2</sup>. Gezien de omvang van het bedrijf en het feit dat er nauwelijks tot geen uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse zijn, is een vergroting van het hoveniersatelier ook op langere termijn niet aan de orde.
- Er mag geen sprake zijn van een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een oppervlakte van meer dan 200m<sup>2</sup>. Met dit project wordt slechts een kleinschalige, ondergeschikte detailhandelsvoorziening beoogd. De oppervlakte hiervan bedraagt minder dan 200m<sup>2</sup>, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan de voorwaarden van artikel 7.10 van de verordening.

#### Water



*Kaart water: geen nadere aanduiding*

Op de locatie noch in de wijde omtrek zijn nadere aanduidingen met betrekking tot het aspect water aanwezig. Dit aspect behoeft derhalve geen nadere bespreking. Wel moeten de regels voor hydrologisch neutraal bouwen in acht worden genomen. Dat levert hier geen probleem op omdat de oppervlakte bebouwing/verharding die nu 2200m<sup>2</sup> is, minder wordt.

#### Natuur en landschap



*Kaart natuur en landschap: geen nadere aanduiding; nabij EHS*

Er is geen nadere aanduiding met betrekking tot het aspect natuur en landschap aanwezig op de locatie of in de directe omgeving. Een gedeelte van het perceel achter het voormalige klooster aan de Damianenweg 7 is aangeduid als EHS. De afstand van de locatie tot deze gebieden bedraagt ca. 150 meter. De EHS wordt door het onderhavige project, gezien de aard en omvang hiervan, geenszins aangetast. Zie nader par. 3.7, waarin op het aspect flora en fauna wordt ingegaan.

#### *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. 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 Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist. Zie artikel 1.1 sub 72 van de verordening. Een woningsplitsing is een ruimtelijke ontwikkeling in deze zin.

Artikel 3.2 bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling die op grond van dat plan mogelijk is, 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. De toelichting bij dit bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop deze kwaliteitsverbetering feitelijk en juridisch gewaarborgd is. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Zodoende geldt artikel 3.2 voor het onderhavige plan.

In dit verband is het volgende van belang. Ter uitwerking van deze provinciale regeling heeft de gemeenteraad van Sint-Oedenrode de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in Sint-Oedenrode' vastgesteld. De regeling wordt hierna in par. 2.3.2 nader besproken.

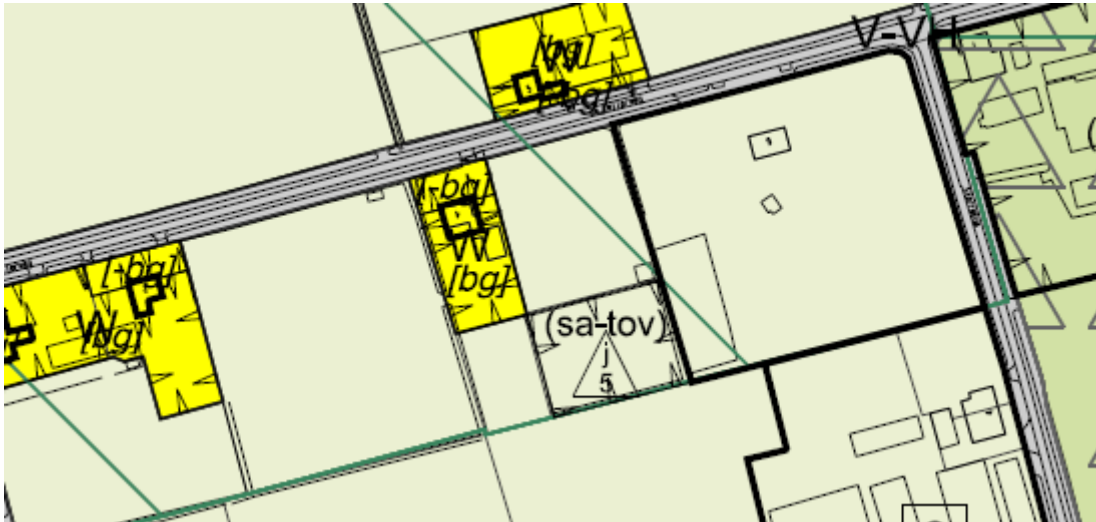
#### *2.2.3. Conclusie*

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de onderhavige ontwikkeling.

### *2.3. Gemeentelijk beleid*

#### *2.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'*

Het geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied Sint-Oedenrode', vastgesteld op 1 mei 2012. In de figuur hieronder wordt een uitsnede uit de verbeelding behorende bij dit plan weergegeven.



*Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'*

Op het gehele perceel ligt de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Verder kent het perceelsgedeelte waarop zich thans kassen bevinden en waar dus het hoveniersatelier wordt beoogd een differentiatievlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' (sa-tov). Voorts geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Het voorgenomen project wijkt op enkele punten af van het bestemmingsplan. Het differentiatievlak ten behoeve van de kassen wordt vervangen door een (kleiner) bouwvlak ten behoeve van het hoveniersatelier. Hier vindt ook op kleine schaal detailhandel plaats, maximaal 200m<sup>2</sup>.

### *2.3.2. Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'*

De regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode' vormt een uitwerking van de Verordening ruimte met betrekking tot het aspect ruimtelijke kwaliteit. Met deze regeling wordt aangesloten bij de notitie Toepassingsbereik, die door de Regio Noordoost-Brabant al werd gehanteerd.

De regeling maakt onderscheid in drie categorieën ontwikkelingen in het buitengebied. Voor categorie 1, ontwikkelingen met geen of een zeer geringe ruimtelijke impact, geldt dat er geen extra landschappelijke inpassing hoeft plaats te vinden. Voor categorie 2, ontwikkelingen met een beperkte impact, geldt dat een goede landschappelijke inpassing op de locatie zelf aanwezig moet zijn en borging van uitvoering en beheer. Voor categorie 3, de ontwikkelingen met de meeste ruimtelijke impact, wordt een forse kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. Hiervoor gelden forfaitaire percentages: in primair agrarisch gebied 20% van de grondwaardevermeerdering en in agrarisch gebied met waarden 25%.

In bijlage 1 van de regeling, getiteld Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening ruimte, wordt een overzicht gegeven van activiteiten die onder de genoemde categorieën vallen. Het vervangen van de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding voor teeltondersteunende voorzieningen (kassen) met een oppervlakte van 2200m<sup>2</sup> door de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding

'hoveniersatelier' met een bouwmogelijkheid van 1250m<sup>2</sup> betekent een uitbreiding van het huidige bouwvlak met 2200m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte van het bouwvlak wordt dan 1,32ha.

In tabel 1, Bijdrage niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen, is onder punt 8 aangegeven dat bij uitbreiding van een agrarisch bouwvlak of een bouwvlak agrarisch verwant in primair agrarisch gebied een forfaitaire bijdrage geldt van € 3,60 per m<sup>2</sup>. Het gaat hier om 2200m<sup>2</sup> zodat de bijdrage € 7.920,-- wordt. Er wordt echter ook 2200m<sup>2</sup> aan kassen gesloopt. In tabel 2, Normbedragen kosten investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap, geldt voor het slopen van kassen een forfaitaire vergoeding van € 3,-- per m<sup>2</sup> wat leidt tot een bedrag van € 6.600,--. Per saldo is de initiatiefnemer dus nog een bijdrage verschuldigd van € 1.320,--.

De kwaliteitsverbetering kan in twee vormen plaatsvinden: middels fysieke prestaties op of in de buurt van de projectlocatie of door storting van een financiële bijdrage in het Reserve Groenfonds. Gezien de beperkte impact en de aard van de ontwikkeling gaat in dit geval de voorkeur uit naar een landschappelijke inpassing op de locatie. De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geborgd door een met de gemeente te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst en door in de regels op te nemen dat realisatie van het hoveniersatelier niet mogelijk is vóórdat uitvoering is gegeven aan een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan.

### 3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

#### 3.1 Aard en omvang van het project

Deze aspecten zijn hiervoor al aan de orde gekomen.

#### 3.2 Archeologie

Op de locatie ligt geen archeologische dubbelbestemming. Uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Sint-Oedenrode blijkt dat ter plaatse een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Zie de onderstaande figuur uit de archeologische verwachtingskaart (links). Uit de archeologische waardenkaart (rechts) blijkt voorts dat geen bekende archeologische waarden aanwezig zijn. De locatie ligt op de als zodanig aangeduide dekzandvlakte. Voorts zijn er geen gemeentelijke archeologische momenten als bedoeld in de Erfgoedverordening 2012 van de gemeente Sint-Oedenrode aanwezig.



*Uitsnede archeologische verwachtingskaart*

*Uitsnede archeologische waardenkaart*

Gezien het voorgaande heeft geen nader archeologisch onderzoek te worden gedaan en heeft het aspect archeologie geen nadere bespreking.

#### 3.3 Bedrijven en milieuzonering

##### 3.3.1 Milieucategorie bedrijfsactiviteiten projectlocatie

Er is in de huidige situatie sprake van agrarische activiteiten (vollegrond boomkwekerij) en hoveniersactiviteiten. In de brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 van de VNG worden boomkwekerijen niet met name genoemd, akkerbouwbedrijven en fruitteeltbedrijven worden wel genoemd (SBI-code 011, 012, 013), dit betreft de bedrijfsgebouwen. Het is alleszins reëel om bedrijfsgebouwen bij boomkwekerijen kunnen op één lijn te stellen met die van een akkerbouw- of fruitteeltbedrijf. Immers bij al deze bedrijfstypen vindt de teelt grotendeels plaats in de volle grond



buiten het bouwvlak. Activiteiten als verwerking van producten, opslag en stalling van materieel vinden plaats binnen het bouwvlak.

De milieucategorie van een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 500m<sup>2</sup> is categorie 2 (SBI-code 016-2), daarboven categorie 3.1 (SBI-code 016-1). De bestaande bedrijfsloods wordt deels gebruikt voor de agrarische activiteiten en deels voor de hoveniersactiviteiten, in beide gevallen betreft het opslag en stalling van voertuigen en materieel. Verder is van belang dat hoveniersactiviteiten voor het grootste deel plaatsvinden op locatie elders en wel in de vorm van aanleg en onderhoud van tuinen. Het is gerechtvaardigd om de activiteit, die plaatsvinden op de locatie zelf te kwalificeren als categorie 2-activiteiten.

De nieuwe ontwikkeling in de vorm van het hoveniersatelier omvat geen hoveniersactiviteiten als zodanig maar het gaat om activiteiten die van geheel andere aard zijn. In dit verband wordt met name verwezen naar de omschrijving van het begrip 'hoveniersatelier' in Hoofdstuk 5, Juridische aspecten. Een hoveniersatelier wordt niet als zodanig benoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en evenmin in de brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 van de VNG. Gezien de aard van de activiteiten is het alleszins redelijk om een hoveniersatelier te kwalificeren als een bedrijf in de milieucategorie 2. Zoals uit de begripsomschrijving blijkt, vinden er in het gebouw geen activiteiten plaats die hinder opleveren voor de omgeving.

### 3.3.2 Bedrijfsactiviteiten in de omgeving

In deze paragraaf komen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de niet-agrarische bedrijven in de omgeving aan de orde. In de omgeving bevinden zich enkele niet-agrarische bedrijven, allen gelegen aan de Schijndelseweg ten westen/zuidwesten van de projectlocatie. Deze is met een rode ovaal aangegeven. Zie de volgende figuur uit de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'.



*Bedrijven in de omgeving van de projectlocatie*

Op deze figuur is te zien dat voor alle bedrijfsbestemmingen geldt dat zich burgerwoningen op (aanzienlijk) kortere afstand van de bedrijven bevinden dan het onderhavige project. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de betreffende bedrijven worden dan ook reeds beperkt door de Ruimtelijke onderbouw hoveniersatelier De Leijerweg 6, Sint-Oedenrode

aanwezige burgerwoningen. Het onderhavige project levert geen verdere beperkingen op voor deze bedrijven. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijen ten oosten van de projectlocatie komen aan de orde in par. 3.9 (geurhinder).

### *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 voor zover het betreft een bouwwerk waar voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is en dat de grond raakt. Gegevens van eerdere bodemonderzoeken zijn niet voorhanden, nu de kassen al vele jaren ter plaatse aanwezig zijn. Het hoveniersatelier is een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waar overdag met enige regelmaat mensen zullen verblijven. Van voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijf is echter geen sprake. Een bodemonderzoek is derhalve niet vereist.

### *3.5 Cultuurhistorie*

In de Verordening ruimte 2014 is de locatie aangeduid als cultuurhistorisch vlak (zie par. 2.1.2). Het betreft het cultuurhistorische landschap Groene Woud (zie ook de toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, p. 20-21). Artikel 22 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat ligt in een gebied met cultuurhistorische vlakken mede strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de onderscheiden gebieden en regels stelt ter bescherming van deze waarden. In de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' is aangegeven dat een passende cultuurhistorische regeling in het plan is opgenomen om aan de verordening te voldoen. Het bestemmingsplan bevat op de projectlocatie geen nadere aanduiding met betrekking tot het aspect cultuurhistorie. Van bijzondere cultuurhistorische waarden op de projectlocatie is dan ook geen sprake.

Het nabijgelegen voormalige klooster aan de Damianenweg 7 is in de Verordening ruimte 2014 aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang, maar het onderhavige project is niet van invloed op de cultuurhistorische waarden van dit complex.

Het beleid van de gemeente Sint-Oedenrode op het gebied van cultuurhistorie is verder vastgelegd in de Erfgoedverordening 2012. Op de projectlocatie zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Beeldbepalende objecten zijn evenmin aanwezig.

Het onderhavige project is in overeenstemming met de regelingen en het beleid op het gebied van de cultuurhistorie.

### *3.6 Externe veiligheid en leidingen*

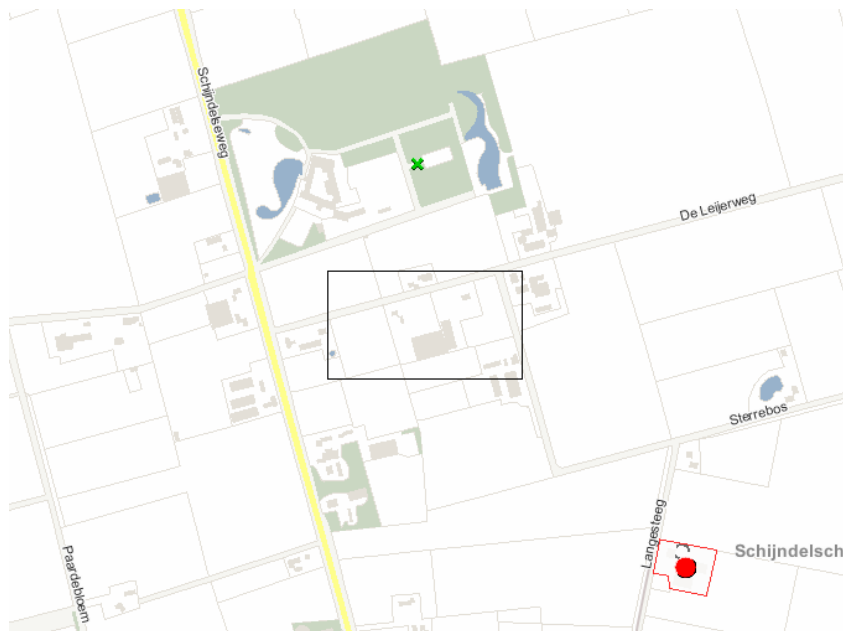
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen, het gebruik van luchthavens

en vanwege natuurrampen. Twee aspecten zijn in het algemeen van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het 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 ( $10^{-6}$ ) voor kwetsbare objecten zoals woningen. Binnen deze risicocontour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

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, maar uitgangspunt is dat elke verhoging van het GR een verantwoording vereist.

Hierna is een uitsnede opgenomen uit de Risicokaart. De locatie is aangegeven met het zwarte vlak.



*Uitsnede Risicokaart*

De dichtstbijzijnde inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing is, is de inrichting aan de Langesteeg 18 (rechtsonder op de uitsnede). Dit betreft een gastank. De afstand tussen de projectlocatie en deze inrichting bedraagt ruim 400 meter. Gezien deze afstand valt redelijkerwijs uit te sluiten dat er op de projectlocatie sprake zal zijn van onaanvaardbare risico's. Er zijn geen leidingen aanwezig op het perceel. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige project.

### *3.7 Flora en fauna*

Bescherming van flora en fauna vindt met name plaats via sectorale regelgeving zoals de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden, die schade kan toebrengen aan beschermde planten en dieren en hun leefgebied. Artikel 75 van de wet biedt de mogelijkheid voor vrijstelling in concrete gevallen en daarnaast gelden er op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten enkele algemene vrijstellingen.

Het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet uit 2000 geeft aan welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet geeft aan voor welke soorten een algemene vrijstelling van toepassing is bijvoorbeeld wanneer er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw. De regeling van de Flora- en faunawet met de uitvoeringsregelingen houdt in dat er in een concreet geval alleen een specifieke vrijstelling hoeft te worden gevraagd als er een gerede kans is dat er beschermde soorten voorkomen waarop de algemene vrijstellingsregeling niet van toepassing. Hierbij wordt aangetekend dat voor vogels geen ontheffing mogelijk is.

In aansluiting op het voorgaande is met betrekking tot de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening het volgende van belang. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld ABRvS 10 april 2013, nr. 201109380/1, komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet aan de orde in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of 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.

Van belang is in de eerste plaats dat op de plaats van de beoogde nieuwe bebouwing thans kassen aanwezig zijn. Zodoende valt uit te sluiten dat er beschermde soorten aanwezig zijn die worden verstoord door de bouw van het hoveniersatelier. Het perceel ten oosten van het atelier blijft ongewijzigd. Het perceel ten westen van het atelier bestaat momenteel deels uit grasland en voor het grootste gedeelte uit boomkwekerijactiviteiten. Een gedeelte van het perceel achter het voormalige klooster aan de Damianenweg 7 behoort tot de EHS. De afstand van de locatie tot deze gebieden bedraagt ca. 150 meter. Redelijkerwijs kan worden verondersteld dat de EHS door het onderhavige project geenszins zal worden aangetast. Daarvoor is het project te kleinschalig en is de invloed van de activiteiten op de omgeving te gering.

### *3.8 Geluid*

Woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) worden op basis van deze wet beschermd tegen geluidhinder. Andere geluidsgevoelige objecten zijn aangewezen in artikel 1.2 Besluit geluidhinder. Het hoveniersatelier valt niet onder één van de aangewezen categorieën en is derhalve geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wgh. Het atelier wordt dus niet door de wettelijke normen beschermd. Nader onderzoek is niet nodig.

De afstandsnormen voor het bouwen ten opzichte van de weg (artikel 3.2.1 onder d van de regels: 30 meter bij een interlokale weg; 25 meter voor overige verharde wegen) worden ruimschoots gehaald. Ruimtelijke onderbouwning hoveniersatelier De Leijerweg 6, Sint-Oedenrode

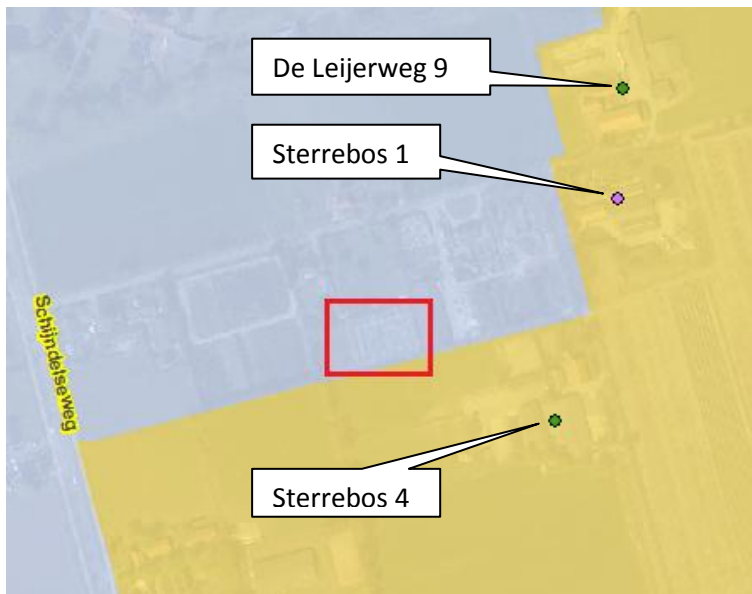
Voorts dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gezien of de beoogde ontwikkeling kan leiden tot geluidhinder voor de omgeving. De boomkwekerij annex hoveniersbedrijf is gesitueerd ten oosten van de woning De Leijerweg 4, terwijl het hoveniersatelier is geprojecteerd ten zuidoosten van deze woning (zie de figuur hieronder). Zoals in paragraaf 3.3.1. is aangegeven kan de boomkwekerij annex hoveniersbedrijf worden aangemerkt als een bedrijf in de milieucategorie 2 hetgeen ook geldt voor het hoveniersatelier. De Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG hanteert bij hoveniersbedrijven met een oppervlakte kleiner dan 500m<sup>2</sup> (milieucategorie 2) een richtafstand van 30 meter tot woningen van derden en bij bedrijven groter dan 500m<sup>2</sup> (milieucategorie 3.1) een richtafstand van 50 meter. In de volgende figuur is te zien dat deze afstand in het grootste gedeelte van het differentiatievlak wordt gehaald. Het atelier wordt gerealiseerd binnen het rode vlak en dus buiten de 50 meter zone, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning de Leijerweg 4 wordt gegarandeerd.



Afstand tot burgerwoning De Leijerweg 4

### 3.9 Geurhinder als gevolg van veehouderijen

De veehouderijen De Leijerweg 9, Sterrebos 1 en Sterrebos 4 liggen in de directe nabijheid van de projectlocatie. Zie de figuur op de volgende pagina waarop de locatie van het hoveniersatelier met het rode vlak is aangegeven.



Omliggende veehouderijen

Het onderhavige project voorziet onder andere in de bouw van een hoveniersatelier. Van belang is de vraag of dit bouwwerk als geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet worden beschouwd. Artikel 1 Wgv definieert een 'geurgevoelig object' als volgt: *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'*. Uit de jurisprudentie volgt dat de Wgv alleen bescherming beoogt te bieden tegen langdurige geurhinder.<sup>1</sup> Er is sprake van een gebouw dat geschikt is voor menselijk verblijf. In het hoveniersatelier zullen overdag regelmatig mensen verblijven, echter niet permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze. Het betreft steeds wisselende personen en ook werknemers van het bedrijf verblijven niet permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze in het atelier. Van langdurige blootstelling aan geurhinder is geen sprake. Het hoveniersatelier wordt dan ook niet als geurgevoelig object aangemerkt. Zodoende hoeft niet te worden getoetst of ter plaatse aan de geurnormen voor geurgevoelige objecten wordt voldaan. De omliggende veehouderijen worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd nu er geen sprake is van een geurgevoelig object. Bovendien was de bedrijfswoning van het hoveniersbedrijf reeds bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen.

Hoewel het hoveniersatelier geen bescherming op grond van de Wgv geniet, dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel sprake te zijn van een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse. Het woon- en leefklimaat in de gemeente Sint-Oedenrode is in kaart gebracht bij de vaststelling van de Verordening geurhinder en veehouderij. Uit de daarbij behorende kaart 'leefklimaat' volgt dat het woon- en leefklimaat in het project gebied 'redelijk goed' tot 'goed' is. De achtergrondbelasting bedraagt 6-10 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> en blijft daarmee ruim onder de streefwaarde van 20 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> die uit de verordening en de bijbehorende Gebiedsvisie volgt. Dit betekent dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het hoveniersatelier is.

<sup>1</sup> RvS 13 februari 2013, nr. 201111498/1/T1/R4.



*Kaart leefklimaat behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij van Sint-Oedenrode*

Het aspect geurhinder vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

### *3.10 Infrastructuur en parkeren*

De bestaande ontsluiting op De Leijerweg blijft gehandhaafd. Parkeren geschiedt uitsluitend op eigen terrein. Daarvoor is voldoende ruimte aanwezig. Er wordt geen (significante) toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht door de realisatie van het hoveniersatelier.

### *3.11 Luchtkwaliteit*

Het plan 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.

### *3.12 Waterhuishouding*

De gevolgen van het project voor de waterhuishouding met betrekking tot oppervlakte-, grond-, afval- en hemelwater dienen in een ruimtelijke onderbouwing te worden beschreven. De waterbeherende instantie, Waterschap De Dommel, heeft in oktober 2012 de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen. Het waterbeleid is verder vastgelegd in het waterbeheerplan 'Krachtig Water' en is met name gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk het bevorderen van vernatting. Tenslotte dient wateroverlast te worden voorkomen.

Eén van de middelen om deze doelstellingen te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet

minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

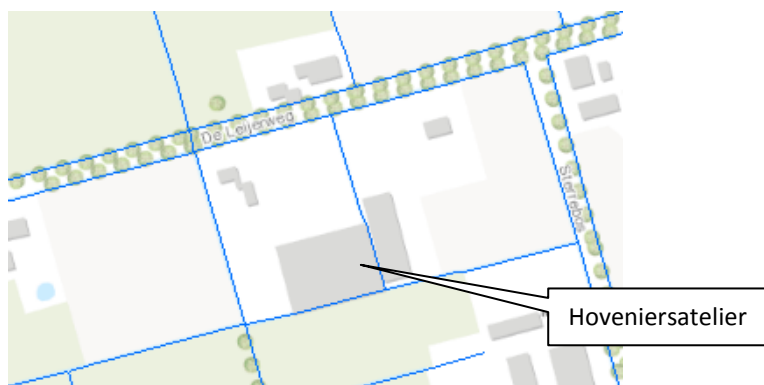
Onderstaande tabel biedt een overzicht van de verharde oppervlakte in de huidige en de toekomstige situatie. Het totale verharde oppervlak neemt af. De situatie binnen het bouwvlak (bedrijfswoning, loods en ca. 3.000m<sup>2</sup> verharding) is hierin ook meegenomen. De situatie daar blijft ongewijzigd. De wijzigingen betreffen het vervangen van kassen door het hoveniersatelier, waardoor de oppervlakte aan bebouwing aanmerkelijk afneemt. Daar tegenover staat een toename met maximaal 500m<sup>2</sup> aan verharding ter plaatse van het perceelsgedeelte waar modeltuinen worden ingericht. In eerste instantie zal sprake zijn van halfverharding.

Huidig verhard	Opp. (m <sup>2</sup> )	Toekomstig verhard	Opp. (m <sup>2</sup> )
Kassen	2.200	Hoveniersatelier	1.250
Bedrijfsloods	1.500	Bedrijfsloods	1.500
Bedrijfswoning	98	Bedrijfswoning	98
Overig verhard	3.000	Overig verhard	3.500
Totaal	6.798	Totaal	6.348

*Tabel verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie*

Doordat de oppervlakte aan verharding in het plangebied met 450m<sup>2</sup> afneemt, is er geen sprake van een negatief effect op de hydrologische situatie ter plaatse. Hierna volgt een beschrijving van de wijze waarop het hemelwater en het vuilwater worden opgevangen in de huidige en toekomstige situatie. De hydrologische situatie binnen het bouwvlak blijft ongewijzigd. Het hemelwater dat op het hoveniersatelier terecht komt wordt opgevangen en vervolgens gebruikt voor besproeiing op het terrein. Het vuilwater wordt via de riolering afgevoerd. Scheiding van vuilwater en schoon hemelwater wordt op deze wijze bewerkstelligd. Het hemelwater dat op de overige verharding valt, loopt evenals nu het geval is, af naar de onverharde delen.

Op de figuur hieronder, overgenomen uit de wateratlas van de provincie Noord-Brabant, valt te zien dat rondom de projectlocatie oppervlaktewater in de vorm van sloten aanwezig is en dat er tevens twee sloten dwars door de projectlocatie lopen. Deze situatie blijft door het project ongewijzigd. Het vlak dat voor het aanleggen van siertuinen zal worden gebruikt (links), zal mogelijk met enige regelmaat oppervlaktewater in de vorm van kleine vijvers gaan bevatten.



*Oppervlaktewater rondom de projectlocatie*



## 4. Financiële aspecten/haalbaarheid

Het project is een particulier initiatief en komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Leermakers Hoveniers is al jaren lang actief op het gebied van ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen. De initiatiefnemer is er gezien deze praktijkervaring van overtuigd dat het hoveniersatelier en de modeltuinen in een behoefte voorzien zodat de noodzakelijke investering alleszins verantwoord is.

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van de kosten die de gemeente voor dit project moet maken voor ambtelijke begeleiding en het voeren van de voorgeschreven procedure is geregeld.

## 5. Juridische aspecten

Het differentiatievlak met de bestemming 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' behoudt de bestemming 'Agrarisch' maar de genoemde functieaanduiding wordt vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoveniersatelier en modeltuinen'.

Verder wordt de volgende begripsomschrijving van 'hoveniersatelier' opgenomen:

"Een ruimte ingericht voor het geven van voorlichting aan (potentiële) klanten van het ter plaatse gevestigde hoveniersbedrijf over ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen in de vorm van mondelinge en schriftelijke informatie in combinatie met het tonen van een breed scala aan artikelen die in tuinen kunnen worden toegepast. Te denken valt aan bestratingmaterialen, tuinafscheidingen, tuinbeelden, tuinmeubelen, tuinvazen, tuinverlichting, whirlpools en terrasbeplanting. Een ruimte in de vorm van een tekenkamer ingericht voor het ontwerpen van tuinen mag onderdeel uitmaken van het hoveniersatelier."

Het bestemmingsvlak 'Agrarisch' voor het huisperceel behoudt eveneens deze bestemming, maar er wordt toegevoegd de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoveniersbedrijf' met een maximaal toegestane bebouwing van 1500m<sup>2</sup>.

In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, inhoudende dat het hoveniersatelier niet mag worden gerealiseerd zonder uitvoering van een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan.

De wijzigingen worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2'.