

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Situatie	2
1.3 Het planvoornemen	3
2. Ruimtelijke inpassing: landschap en beeldkwaliteit	4
2.1 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	4
2.2 Beeldkwaliteit	5
3. Beleidskader	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Bestemmingsplan "Buitengebied"	11
4. Uitvoeringsaspecten	19
4.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid	19
5. Slotconclusie	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, de heer A.M. Voets, wil de huidige bestemming van de planlocatie Horst 9 te Sint-Oedenrode, zijnde 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Hiermee zou hij de door hem gewenste (bedrijfsmatige) timmeractiviteiten kunnen uitoefenen. Ook wil hij de reeds aanwezige mantelzorgwoning middels een positieve bestemming legaliseren.

In artikel 4.7.13 van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf. Eén van de voorwaarden waar dan aan voldaan moet worden, is dat de wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'. Op dit moment is de locatie Horst 9 niet gelegen in een bebouwingsconcentratie, dus zou een bestemmingswijziging niet mogelijk zijn. Op 31 januari 2013 heeft de raad echter de notitie 'Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied' vastgesteld. Ingevolge deze notitie is een aantal bestaande bebouwingsconcentraties herbegrensd. Zo is ook de locatie Horst 9 toegevoegd aan de bestaande bebouwingsconcentratie 'Roest/Jenneakkers/Schootsedijk'. Hiermee is derhalve de mogelijkheid ontstaan om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Omdat de herbegrenzing nog niet is verwerkt in het geldende bestemmingsplan moet de ontwikkeling betrokken worden bij de komende herziening. Ten behoeve hiervan wil de gemeente een 'beperkte ruimtelijke onderbouwing' aangeleverd krijgen waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke en/of milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen het voorgestelde initiatief. Verder dient ingegaan te worden op de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de gemeente Sint-Oedenrode. In deze regeling is aangegeven in welke gevallen een tegenprestatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitsverbetering moet worden geleverd en in welke gevallen dit niet nodig is.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt op voorhand hoe het voorgenomen plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van de planlocatie en de directe omgeving ervan. Deze onderbouwing maakt dus inzichtelijk wat de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen zijn van voorliggende planontwikkeling voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

1.2 Situatie

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft specifiek betrekking op de gronden gelegen aan Horst 9 te Sint-Oedenrode. Op de hierna opgenomen luchtfoto (bron: bing.com) is de globale ligging van de planlocatie rood omcirkeld aangegeven.



De timmeractiviteiten zijn gepland in de schuur welke direct ten oosten van de woning staat. Op de hierna volgende foto (bron: bing.com) is de betreffende schuur blauw omcirkeld.



De afhankelijke woonruimte is gevestigd in het vrijstaande bijgebouw gelegen achter de woning. Op de hierna volgende foto (bron: bing.com) is het betreffende bijgebouw geel omcirkeld.



1.3 Het planvoornemen

Het planvoornemen is tweeledig. De initiatiefnemer wil op de eerste plaats in de voormelde schuur timmeractiviteiten kunnen uitoefenen ten behoeve van zijn timmer- en renovatiebedrijf en op de tweede plaats wil hij een positieve bestemming realiseren voor de reeds aanwezige mantelzorgwoning/afhankelijke woonruimte in het linker gedeelte van het voormelde bijgebouw achter de woning.

2. Ruimtelijke inpassing: landschap en beeldkwaliteit

2.1 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Op het planvoornemen van initiatiefnemer is tevens de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de gemeente Sint-Oedenrode van toepassing. In deze regeling is aangegeven in welke gevallen een tegenprestatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitsverbetering moet worden geleverd en in welke gevallen dit niet nodig is.

Uit een landschappelijk inpassingsplan dient te blijken dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse niet schaden. Een landschappelijk inpassingsplan voorziet in een ontwikkeling in natura, waarmee aan de voorwaarden wordt voldaan die de provincie en gemeente stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met een landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is Hoofdstuk 3. Bevordering van 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 buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Verder schrijft artikel 3.2 van de Verordening ruimte voor dat er bij een ruimtelijke ingreep in het buitengebied tevens een (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap moet plaatsvinden. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Bij hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties is sloop van overtollige bebouwing uitgangspunt.

Op grond van artikel 3.2 Verordening ruimte moet een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft een uitwerking van artikel 3.2 van de Verordening ruimte, waarin verplicht is gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

In het afsprakenkader zijn categorieën van ontwikkelingen aangegeven en per categorie is aangegeven welke kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Voor ontwikkelingen in categorie 1 is geen bijdrage in landschappelijke kwaliteitsverbetering benodigd. Van initiatieven in categorie 2 wordt een landschappelijke inpassing gevraagd. Acties die vallen onder categorie 3 dienen naast een landschappelijke inpassing ook een financiële bijdrage te doen.

In dat beleid wordt gekozen voor een onderverdeling van de ruimtelijke ontwikkelingen in ontwikkelingen die:

1. geen nadelige invloed hebben op het landschap;
2. een beperkte invloed hebben op het landschap;
3. van grote invloed zijn op het landschap.

In combinatie met deze indeling van ruimtelijke ontwikkelingen zal in het beleid over kwaliteitsverbetering worden vastgelegd dat bij:

1. geen nadelige invloed op het landschap geen maatregelen voor inpassing of kwaliteitsverbetering geëist worden;
2. beperkte invloed op het landschap in ieder geval een landschappelijke inpassing moet plaatsvinden op basis van een door een deskundige en door burgemeester en wethouders goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan;
3. grote invloed op het landschap niet alleen landschappelijke inpassing op basis van een inpassingsplan moet plaatsvinden, maar dat een berekening moet worden gemaakt van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vertaling naar onderliggend planvoornemen

Met onderliggend planvoornemen vindt een bestemmingswijziging plaats van een agrarische bestemming met bouwvlak in een bedrijfsbestemming. Verder wordt met een omgevingsvergunning afgeweken van het toegestane gebruik om een afhankelijke woonruimte gelegaliseerd te krijgen. Het planvoornemen ziet derhalve op een tweetal gebruikswijzigingen zonder dat er bebouwing wordt toegevoegd. De uiterlijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit van het plangebied alsmede de ruimtelijke structuur en landschappelijke openheid blijven onvoorwaardelijk in stand en worden waar mogelijk, middels het aanbrengen van erfbeplanting, versterkt. In overleg met de gemeente wordt nader bezien óf en zo ja, welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is en op welke wijze daar invulling aan gegeven wordt.

2.2 Beeldkwaliteit

Zoals in de vorige paragraaf vermeld, blijven de uiterlijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit van het plangebied alsmede de ruimtelijke structuur en landschappelijke openheid onvoorwaardelijk in stand en worden waar mogelijk, middels het aanbrengen van erfbeplanting, versterkt.

Er ontstaat dus een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied als geheel onvoorwaardelijk in stand houdt en verbetert. In een later stadium zal, ten behoeve van de ruimtelijke procedure, een landschappelijke inpassingsplan worden opgesteld, waarin wordt uiteengezet hoe het plan als geheel zorgvuldig landschappelijk in zijn omgeving wordt ingepast.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

In de hoofdstuk wordt volstaan met een inhoudelijke behandeling van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie Noord-Brabant en het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Sint-Oedenrode.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening ruimte is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden besproken. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre onderhavig bestemmingsplan aansluit bij de beleidskaders in de verordening ruimte.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op en tevens relevant zijn voor het plangebied en welke niet.

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Natuur en landschap	Ja
Agrarische ontwikkeling en windturbines	Ja, maar niet relevant
Cultuurhistorie	Ja, maar niet relevant
Water	Nee

Natuur en landschap

Binnen het kaartbeeld 'natuur en landschap' is de planlocatie aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Groenblauwe mantel

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits'-benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. In de groenblauwe mantel is het beleid met name gericht op functies die de groene waarden in de omgeving ondersteunen. Dat betekent dat functies die geen binding (meer) hebben met de groene omgeving minder ontwikkelingsruimte krijgen.

Voor ontwikkelingen van niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel geldt dus dat nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel mogelijk zijn onder voorwaarde dat bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd worden. Een andere mogelijkheid is dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

De voorwaarden/criteria waaronder de provincie kan instemmen met de gewenste bestemmingswijziging worden hierna opgesomd. Per voorwaarde/criterium wordt vervolgens een planmotivatie gegeven.

6.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

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

Het bestemmingsvlak ligt inderdaad in de groenblauwe mantel en heeft op dit moment (met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden') een totaal oppervlak van circa 2.900 m² (54 m¹ x 54 m¹).

Conclusie: aan voorwaarde a. wordt voldaan.

- b. **de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;**

Het planvoornemen ziet derhalve op een tweetal gebruikswijzigingen zonder dat er bebouwing wordt toegevoegd. De uiterlijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit van het plangebied alsmede de ruimtelijke structuur en landschappelijke openheid blijven onvoorwaardelijk in stand en worden waar mogelijk, middels het

aanbrengen van erfbeplanting, versterkt. In overleg met de gemeente wordt nader gezien óf en zo ja, welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is en op welke wijze daar invulling aan gegeven wordt.

Conclusie: aan voorwaarde b. wordt voldaan.

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

Sloop van bebouwing is niet noodzakelijk.

Conclusie: aan voorwaarde c. wordt voldaan.

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

Uitgaande van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten kan het bedrijf van initiatiefnemer het beste worden getypeerd als een 'aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m²'. Een dergelijk bedrijf wordt als categorie 2 aangemerkt en bij dit bedrijf hoort een indicatieve richtafstand van 30 meter voor geluid.

Conclusie: aan voorwaarde c. wordt voldaan.

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

Is geen sprake van.

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

Is geen sprake van.

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

Is geen sprake van.

h. **is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;**

Het bedrijf van initiatiefnemer kan ruimschoots uit de voeten met de toegestane vierkante meters voor niet-agrarische bedrijvigheid.

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

Is geen sprake van.

2. ...

Attentiegebied EHS

Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. In het derde lid van dit artikel is opgenomen dat het waterschap betrokken wordt bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Ook bij een verzoek tot grenswijziging van een Attentiegebied ecologische hoofdstructuur moet het betreffende waterschapsbestuur worden gehoord (artikel 12.2 lid 1 onder b).

Artikel 12 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

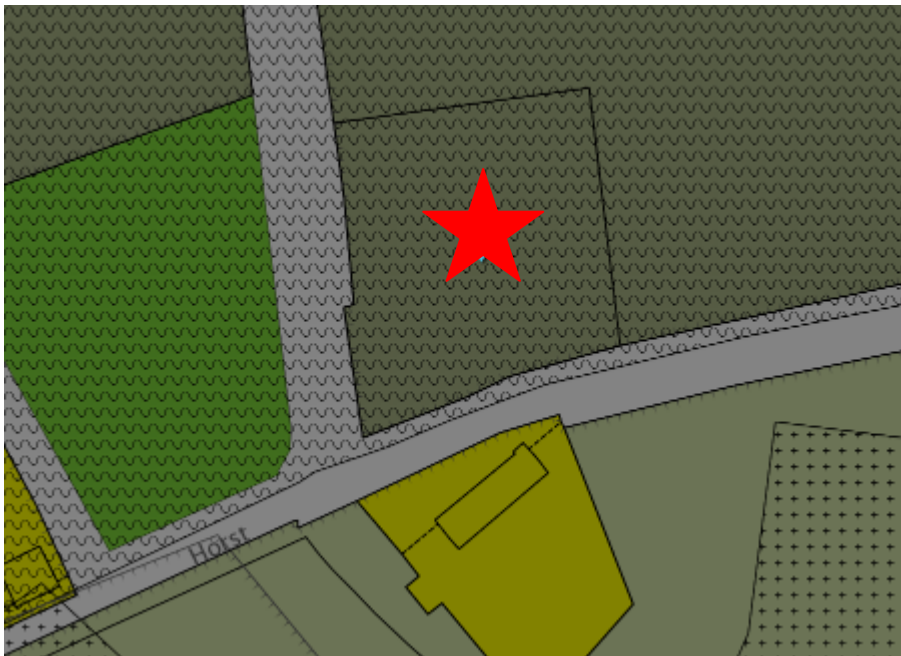
12.2 Wijziging van de begrenzing

1. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' te wijzigen indien:
 - a. de beoogde ruimtelijke ingreep waarvoor wijziging wordt verzocht geen invloed heeft op de waterhuishouding ter plaatse;
 - b. het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.
2. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Met de realisatie van onderliggend planvoornemen worden geen fysieke ingrepen mogelijk gemaakt met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.

3.3 Bestemmingsplan "Buitengebied"

Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 05-03-2012) van de gemeente Sint-Oedenrode is de planlocatie afgebeeld. De bestemming van de gronden is 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en er is tevens een bouwvlak aanwezig.



4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'glastuinbouw' tevens glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan;
 2. 'intensieve kwekerij' tevens een intensieve kwekerij is toegestaan;
 3. 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – intensieve veehouderij begrensd' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
 4. 'intensieve veehouderij uitgesloten' geen intensieve veehouderij is toegestaan;
 5. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - intensieve veehouderij geiten en schapen' en 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij begrensd geiten en schapen' tevens een intensieve geiten en schapenhouderij is toegestaan;
 6. 'specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht' tevens het persoonsgebonden overgangswrecht als bedoeld in artikel 35.3 van toepassing is;
- c. Vrijkomende Agrarische Bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – vab';
- d. permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – teeltondersteunende voorzieningen';
- e. bedrijfswoningen;
- f. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- g. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf;
- h. mestbewerking voor het eigen bedrijf;
- i. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- j. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- k. een wijngaard ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – wijngaard';

- l. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - streekbelevingscentrum' tevens een streekbelevingscentrum is toegestaan;
- m. een minigolfterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - minigolf';
- n. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - 1. leefgebied dassen ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied dassen';
 - 2. leefgebied struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied struweelvogels';
- o. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - 1. aardkundig waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol gebied';
 - 2. cultuurhistorisch waardevolle akkers ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle akker';
 - 3. cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied';
 - 4. waardevolle beekdalen ter plaatse van de aanduiding 'waardevol beekdal';
- p. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en (kikker)poelen;
- r. waterbassins binnen een bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - waterbassin';
- s. groenvoorzieningen;
- t. extensief recreatief medegebruik.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

30.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. ...
- b. het gebruiken of laten gebruiken van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

De hiervoor opgesomde bestemmingsdoeleinden onder de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' staan bedrijfsmatige timmeractiviteiten en

mantelzorgbewoning niet zonder meer toe. Via artikel 4.7.13 is het echter – onder voorwaarden – mogelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' te wijzigen in 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van een niet-agrarisch bedrijven. Artikel 30.2 regelt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 30.1 sub b voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte, mantelzorg dus.

De voorwaarden/criteria waaronder de gemeente medewerking kan verlenen aan de gewenste bestemmingswijziging worden hierna opgesomd. Per voorwaarde/criterium wordt vervolgens een planmotivatie gegeven.

4.7.13 Wijziging naar Bedrijf ten behoeve van niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. **De oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' mag binnen de groenblauwe mantel niet meer bedragen dan 5.000 m².**

Het bestemmingsvlak ligt inderdaad in de groenblauwe mantel en heeft op dit moment (met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden') een totaal oppervlak van circa 2.900 m² (54 m¹ x 54 m¹).

Conclusie: aan voorwaarde a. wordt voldaan.

- b. **De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', waarbij de oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing na sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing maximaal 600 m² mag bedragen.**

Op dit moment is de locatie Horst 9 niet gelegen in een bebouwingsconcentratie, dus zou een bestemmingswijziging niet mogelijk zijn. Op 31 januari 2013 heeft de raad echter de notitie 'Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied' vastgesteld. Ingevolge deze notitie is een aantal bestaande bebouwingsconcentraties herbegrensd. Zo is de locatie Horst 9 toegevoegd aan de bestaande bebouwingsconcentratie 'Roest/Jenneakkers/Schootsedijk'. Hiermee is derhalve de mogelijkheid ontstaan om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Omdat de herbegrenzing nog niet is verwerkt in het geldende bestemmingsplan moet de ontwikkeling betrokken worden bij de komende herziening. De oppervlakte aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt thans in totaal circa 454 m². Hiervan mag in de nieuwe situatie 100 m² als bijgebouw bij de nieuwe bedrijfswoning worden aangeduid. De overige 354 m²

mag als bedrijfsbebouwing gebruikt worden.

Conclusie: aan voorwaarde b. wordt voldaan.

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

In de eerstvolgende herziening c.q. actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt de bestemmingswijziging planologisch-juridisch geregeld.

Conclusie: aan voorwaarde c. wordt voldaan.

- d. **Nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen is toegestaan, indien aangetoond wordt dat de bestaande bebouwing ongeschikt is voor de uitoefening van de beoogde functie.**

Er vindt geen nieuwbouw plaats. De timmeractiviteiten vinden plaats in de bestaande schuur op het perceel.

Conclusie: aan voorwaarde d. wordt voldaan.

- e. **Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie de bijlagen) zijn toegestaan, alsmede bedrijven in categorie 3 voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven in categorie 2.**

Uitgaande van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten kan het bedrijf van initiatiefnemer het beste worden getypeerd als een 'aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m²'. Een dergelijk bedrijf wordt als categorie 2 aangemerkt en bij dit bedrijf hoort een indicatieve richtafstand van 30 meter voor geluid.

Het bedrijf zelf valt onder het Activiteitenbesluit, waardoor voor haar bedrijfsactiviteiten een geluidnorm geldt op de dichtstbijzijnde woning aan Horst 10. De afstand van de timmerwerkplaats tot de woning aan Horst 10 bedraagt circa 40 meter. De indicatieve richtafstand van 30 meter voor geluid wordt dus ruimschoots gehaald. Uit de feitelijke situatie blijkt bovendien dat er binnen het bedrijf nauwelijks activiteiten plaatsvinden die geluid(hinder) opleveren. Zo worden de (af)timmer-/zaagwerkzaamheden hoofdzakelijk op locatie bij de klant uitgevoerd en wordt de bedrijfsruimte in overwegende mate gebruikt voor opslag. Ook in de nieuwe situatie is dan ook naar verwachting geen sprake van een overschrijding van de geluidnorm op de dichtstbijzijnde woning.

Nabij de planlocatie zijn geen gevoelige objecten gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen

vormen voor de planvorming. Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Conclusie: aan voorwaarde e. wordt voldaan.

f. **Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.**

Aan voorwaarde f. wordt voldaan.

g. **Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.**

De planlocatie valt in de 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en dus niet in de 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

Aan voorwaarde g. wordt voldaan.

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

In de eerstvolgende herziening c.q. actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt de bestemmingswijziging planologisch-juridisch geregeld.

Aan voorwaarde h. wordt voldaan.

i. **Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.**

Verwezen wordt naar de motivering onder voorwaarde e. Er vindt verder geen nieuwbouw plaats en er wordt niet gesloopt. Het planvoornemen heeft derhalve geen invloed op eventueel aanwezige waarden of kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of archeologie.

Aan voorwaarde i. wordt voldaan.

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

Omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie: aan voorwaarde j. wordt voldaan.

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

De bedrijfsactiviteiten genereren geen publieks- en/of verkeersaantrekkende werking. Initiatiefnemer voert de (af)timmer-/zaagwerkzaamheden hoofdzakelijk op locatie bij de klant uit.

- l. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.**

De uiterlijke verschijningsvorm en beeldkwaliteit van het plangebied alsmede de ruimtelijke structuur en landschappelijke openheid blijven onvoorwaardelijk in stand en worden waar mogelijk, middels het aanbrengen van erfbeplanting, versterkt. In overleg met de gemeente wordt nader bezien óf en zo ja, welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is en op welke wijze daar invulling aan gegeven wordt.

Conclusie: aan voorwaarde l. wordt voldaan.

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

Er vindt geen nieuwbouw plaats en er wordt niet gesloopt. Het planvoornemen heeft derhalve geen invloed op eventueel aanwezige waarden of kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of archeologie.

Conclusie: aan voorwaarde m. wordt voldaan.

- n. De oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m².**

Het bestemmingsvlak heeft op dit moment (met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden') een totaal oppervlak van circa 2.900 m² (54 m¹ x 54 m¹).

Conclusie: aan voorwaarde n. wordt voldaan.

De voorwaarden/criteria waaronder de gemeente met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte worden hierna opgesomd. Per voorwaarde/criterium wordt vervolgens een planmotivatie gegeven.

30.2 Afwijken mantelzorg/afhankelijke woonruimte

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 30.1 sub b voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;

De noodzaak tot mantelzorg staat vast.

Conclusie: aan voorwaarde 1. wordt voldaan.

2. het geen recreatiewoning betreft;

Het betreft een afhankelijke woonruimte en is ook voor die doeleinden bestemd en niet voor recreatiedoeleinden.

Conclusie: aan voorwaarde 2. wordt voldaan.

3. op het perceel al een woning aanwezig is;

Op het perceel is reeds een (bedrijfs)woning aanwezig.

Conclusie: aan voorwaarde 3. wordt voldaan.

4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

Omwonenden en omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden door de aanwezigheid van de mantelzorgwoning.

Conclusie: aan voorwaarde 4. wordt voldaan.

5. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast waarbij de oppervlakte in gebruik als afhankelijke woonruimte niet meer mag bedragen dan 80 m²;

De afhankelijke woonruimte is gevestigd in een vrijstaand bijgebouw en neemt maximaal 80 m² in beslag.

Conclusie: aan voorwaarde 5. wordt voldaan.

6. het vrijstaande bijgebouw op een maximale afstand van 20 m van het hoofdgebouw staat;

De afstand bedraagt circa 15 meter.

Conclusie: aan voorwaarde 6. wordt voldaan.

b. ...

4. Uitvoeringsaspecten

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In het vorige hoofdstuk (3. Beleidskader) is gemotiveerd dat voldaan wordt en kan worden aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de mogelijkheden om de agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming en een vergunning te verlenen voor het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte. Het is daarom niet nodig om in dit hoofdstuk nog nader in te gaan op de verschillende milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling aan Horst 9. Het tweeledige planvoornemen druist niet in tegen de ruimtelijk relevante waarden en omgevingsaspecten.

4.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van de planologische procedure zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich na aanbod tot koop en aanvaarding op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de noodzakelijke ruimtelijke procedure voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Sint-Oedenrode een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

5. Slotconclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat de plannen zich in positieve zin verhouden tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de voorwaarden voor wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' in 'Bedrijf' en het motiveren van de voorwaarden voor het gebruiken van het vrijstaande bijgebouw als afhankelijke woonruimte middels het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing;
- het met deze ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met deze notitie is thans een planologische en juridische basis gelegd om de plannen verder te kunnen ontwikkelen.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Familie Voets
Projectlocatie: Horst 9 Sint-Oedenrode



ORBiS

MAAKT UW GROENE AMBITIE WAAR

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Familie Voets

Projectlocatie: Horst 9 Sint-Oedenrode

Initiatiefnemer: Familie Voets
Horst 9
Sint-Oedenrode

Projectlocatie: Horst 9
Gemeente Sint-Oedenrode
Kadastraal perceel Sint-Oedenrode P 178

Contactpersoon: De heer H. van den Berk
Adviesgroep De Meierij

Opdrachtnemer: Projectbureau Orbis BV
Parallelweg 30
5223 AL 's-Hertogenbosch

Contactpersoon: De heer G. Vink
0627-119742
geert@projectbureauorbis.nl

Datum: 11 december 2014

Achtergrond en aanleiding ruimtelijke kwaliteitsverbetering

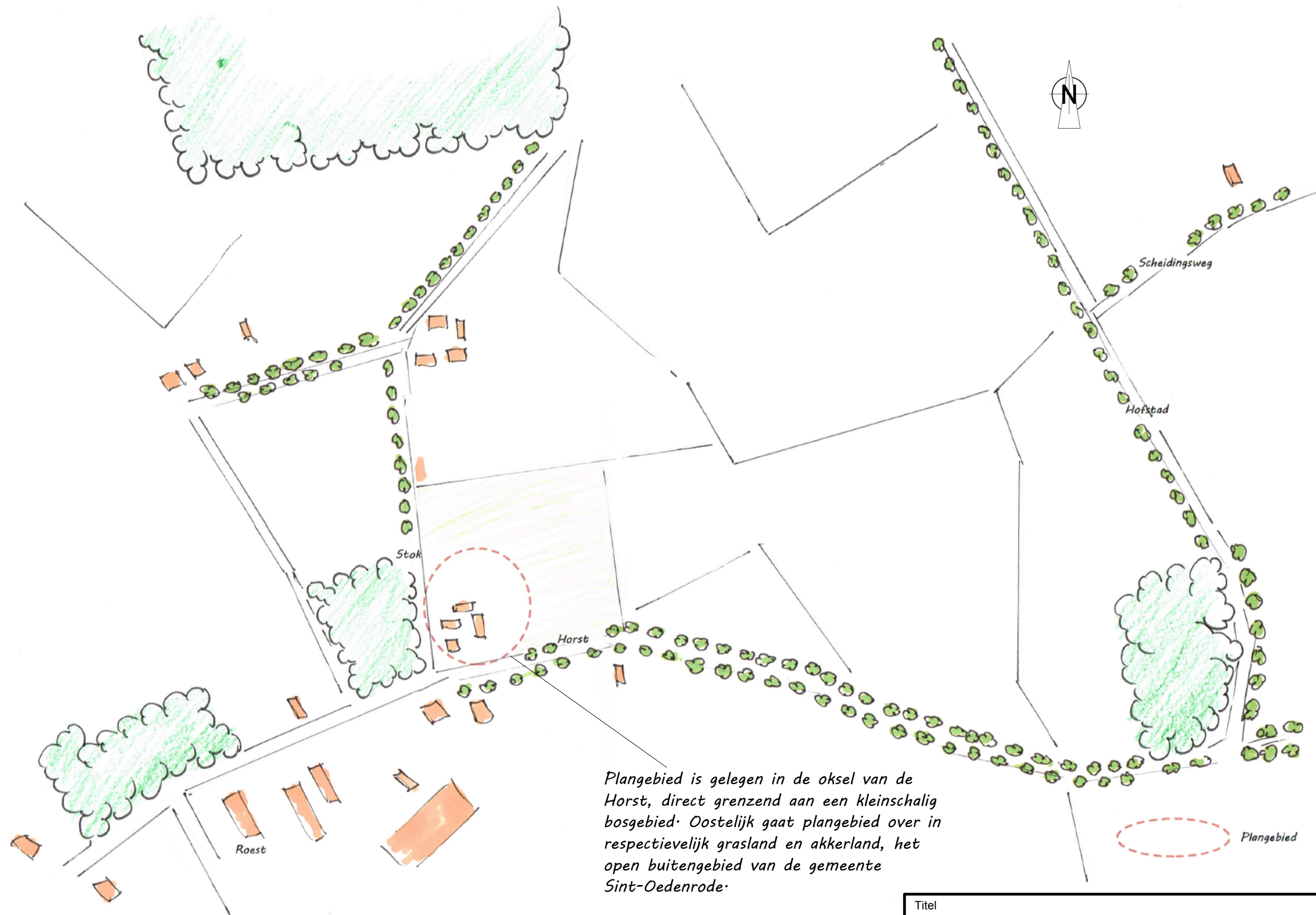
Initiatiefnemer, de heer A.M. Voets, wil de huidige bestemming van de planlocatie Horst 9 te Sint-Oedenrode, zijnde Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', wijzigen in de bestemming Bedrijf'. Hiermee zou hij de door hem gewenste (bedrijfsmatige) timmeractiviteiten kunnen uitoefenen. Ook wil hij de reeds aanwezige mantelzorgwoning middels een positieve bestemming legaliseren.

In artikel 4.7.13 van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming Agrarisch met waarden Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf. Eén van de voorwaarden waar dan aan voldaan moet worden, is dat de wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding bebouwingsconcentratie'. Op dit moment is de locatie Horst 9 niet gelegen in een bebouwingsconcentratie, dus zou een bestemmingswijziging niet mogelijk zijn. Op 31 januari 2013 heeft de raad echter de notitie Herziening bebouwingsconcentraties en het overige buitengebied' vastgesteld. Ingevolge deze notitie is een aantal bestaande bebouwingsconcentraties herbegrensd. Zo is ook de locatie Horst 9 toegevoegd aan de bestaande bebouwingsconcentratie Roest/Jenneakkers/Schootsedijk'. Hiermee is derhalve de mogelijkheid ontstaan om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming Bedrijf'.

Omdat de herbegrenzing nog niet is verwerkt in het geldende bestemmingsplan moet de ontwikkeling betrokken worden bij de komende herziening. Ten behoeve hiervan wil de gemeente een beperkte ruimtelijke onderbouwing' aangeleverd krijgen waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke en/of milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen het voorgestelde initiatief. Verder dient ingegaan te worden op de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de gemeente Sint-Oedenrode.

In deze regeling is aangegeven in welke gevallen een tegenprestatie in de vorm van ruimtelijke kwaliteitsverbetering moet worden geleverd en in welke gevallen dit niet nodig is.

Bron: Wintraecken advies, Ruimtelijke onderbouwing



Plangebied is gelegen in de oksel van de Horst, direct grenzend aan een kleinschalig bosgebied. Oostelijk gaat plangebied over in respectievelijk grasland en akkerland, het open buitengebied van de gemeente Sint-Oedenrode.

Titel Omgeving plangebied		
Tekeningnummer 1/6	Getekend door G. Vink	Datum 11-12-2014
Bestandsnaam Horst 9 Sint-Oedenrode		





Bestaande situatie

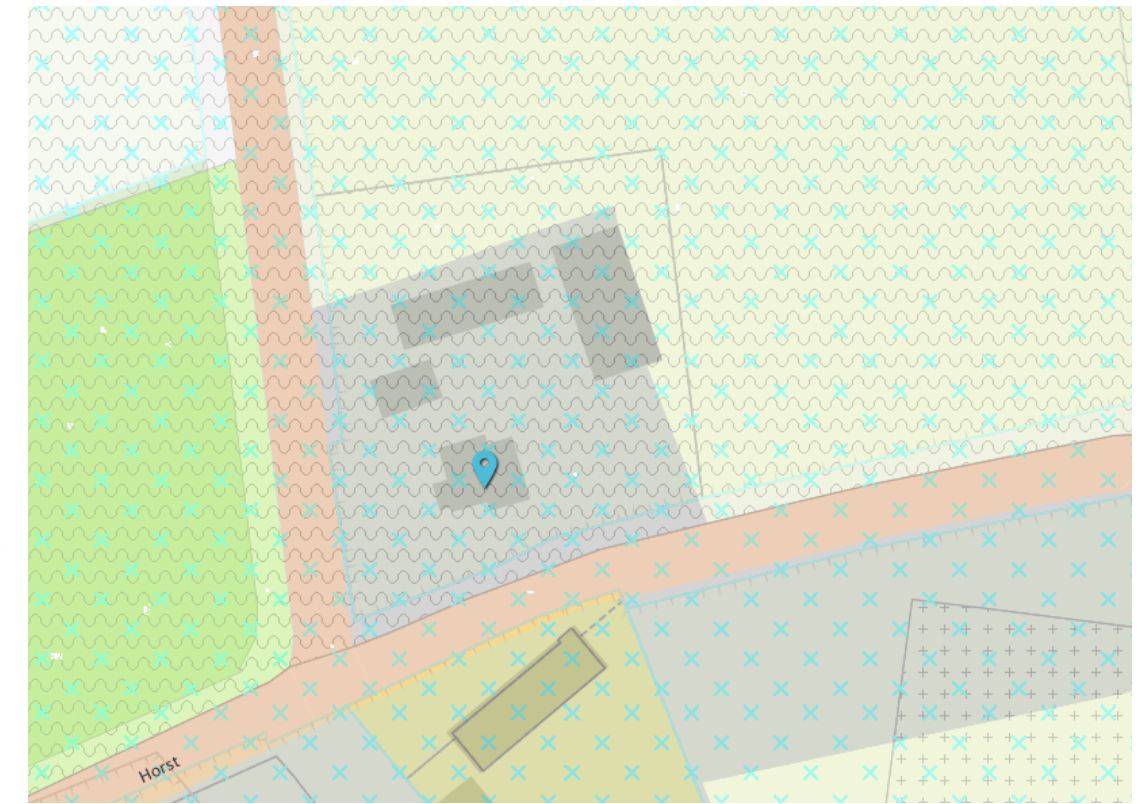
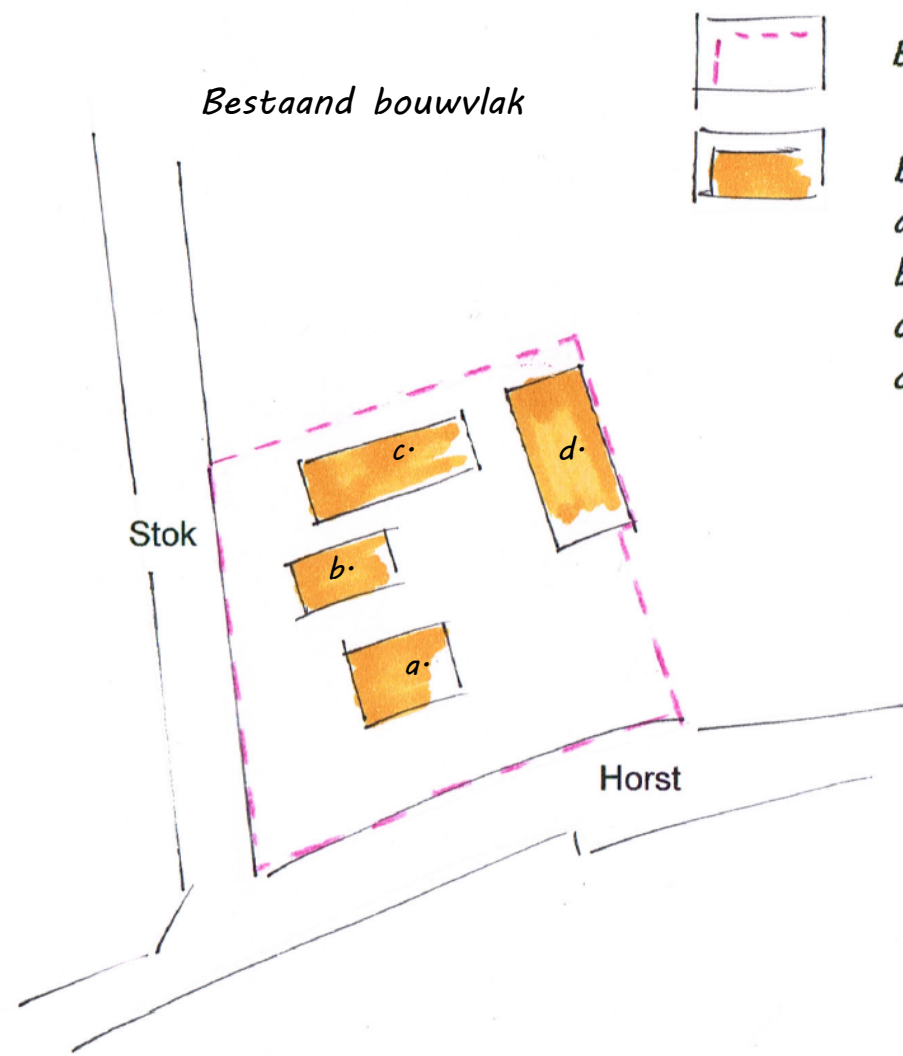


Titel		
Bestaande situatie		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
2/6	G. Vink	11-12-2014
Bestandsnaam		
Horst 9 Sint-Oedenrode		

Bestaand bouwvlak 2455 m²

Bebouwing

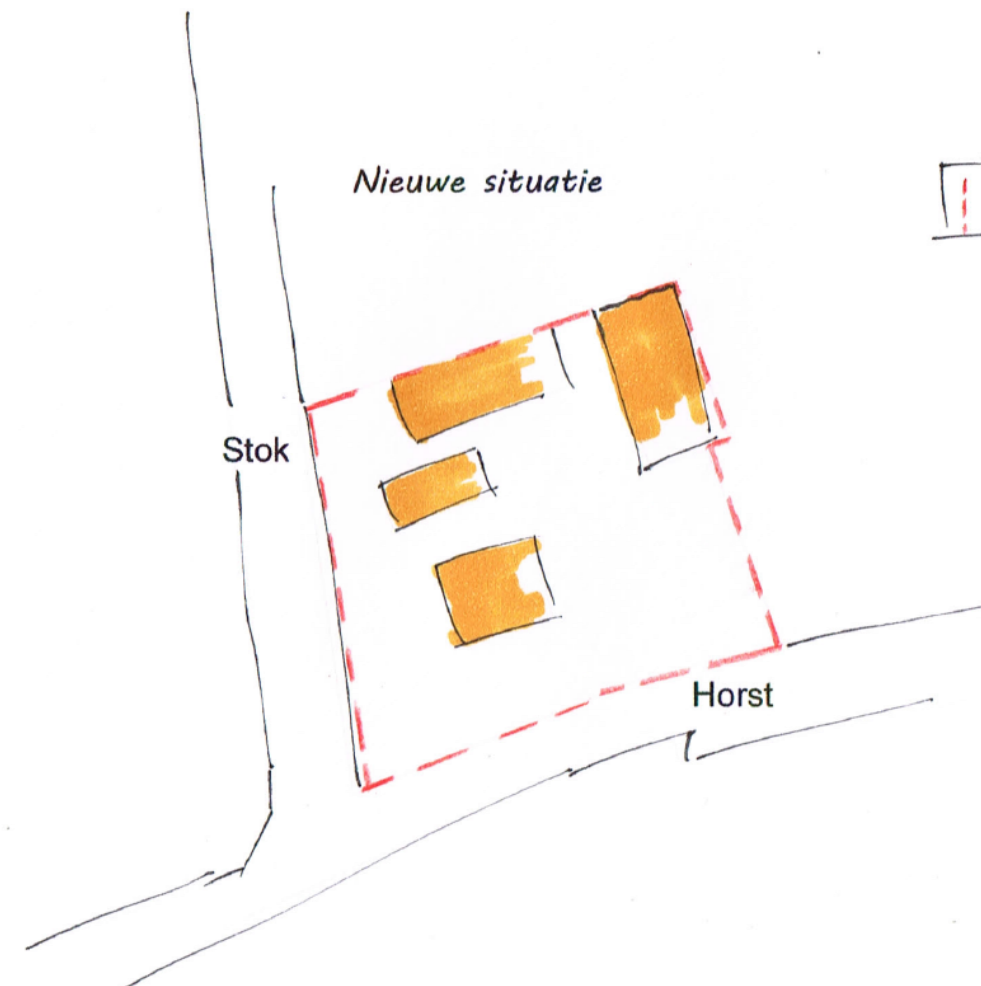
- a. Bestaande woning 120 m²
- b. Bestaande schuur 80 m²
- c. Mantelzorgwoning 170 m²
- d. Loods 220 m²



bestaande bestemmingsvlakken (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Nieuwe situatie

Nieuw bouwvlak 2327 m²



Titel Toekomstige situatie - bouwvlak		
Tekeningnummer 3/6	Getekend door G. Vink	Datum 11-12-2014
Bestandsnaam Horst 9 Sint-Oedenrode		

Deze pagina verbeeld de realisatie van de voorgenomen kwaliteitsverbetering van initiatiefnemer. Er is gekozen om: vanuit de westzijde, direct grenzend aan de Horst, een hoogstamfruitboomgaard van 2612 m² te realiseren. Deze boomgaard zal bestaan uit perenbomen die een onderlinge plantafstand van 6 meter nodig hebben.

Aanleiding voor deze locatie en maatregel is het versterken van de zone direct grenzend aan de Horst waarmee tussen de bebouwing van initiatiefnemer en aangrenzend perceel een vulling evenwijdig aan de weg wordt gemaakt. De rest van het perceel blijft hiermee open en karakteristiek. Ook het gebruik van plangebied blijft hiermee optimaal, het beheer kan efficiënt blijven gehandhaafd en de nieuwe boomgaard kan afzonderlijk middels begrazing worden beheerd.



Titel Landschappelijke inpassing		
Tekeningnummer 4/6	Getekend door G. Vink	Datum 11-12-2014
Bestandsnaam Horst 9 Sint-Oedenrode		

Achtergrondinformatie

Navolgend overzicht geeft inzicht in de achtergrond van de voorgenomen kwaliteitsverbetering.

Huidige situatie

Bebouwing

Woning Horst 9 120 m²

Schuur 80 m²

Mantelzorgwoning 170 m²

Loods timmeractiviteiten 220 m²

Bouwvlak

Bestaand agrarisch bouwvlak 2.455 m²

Nieuwe situatie

Bebouwing

Woning Horst vervalt voor berekening 0 m²

Totaal schuur en mantelzorgwoning

(100 m² vervalt en 30 m² vergunningsvrij) 120 m²

Loods timmeractiviteiten 220 m²

Oppervlakte bebouwing voor berekening: 340 m²

Bouwvlak

Nieuw bouwvlak 2.327 m²

(door verkleining van het bouwvlak met 128 m²)

Nieuw bouwvlak onbebouwd 1.987 m²

(nieuw bouwvlak 2.327 m² bebouwing 340 m²)

Nieuw bouwvlak bebouwd 340 m²

Waarderingen

Huidige waarde agrarisch bouwvlak 2.455 m² x € 23,00 = € 58.374,00

Nieuwe waarde bouwvlak met bedrijfsbestemming (na verkleining naar 2.327 m²)

Bedrijf bebouwd 340 m² x € 140,00 = € 47.600,00

Bedrijf onbebouwd 1.987 m² x € 70,00 = € 139.090,00

Totaal: € 186.690,00

Berekening bestemmingswinst

Nieuwe waarde (€ 186.690,00) - Huidige waarde (€ 58.374,00) = Bestemmingswinst (€ 128.316,00).

Te compenseren bedrag omvat 25% van de bestemmingswinst (€128.316,00 x 25%) = € 32.079,00

Maatregelen

Verkleinen bouwvlak 128 m² x (waardedaling van € 23,00 naar € 5,00) € 18,00 = € 2.304,00

Planvorming (maatregelen, achtergrond inrichting etc.) = € 3.000,00

Hoogstamfruitbomen 74 stuks á € 70,00 = € 5.180,00

Hoogstamfruitbomen beheer 74 stuks á 53,40= € 3.951,60

Boomkorf (type rond) 74 stuks á € 50,72 = € 3.753,28

Veeraster 207 m¹ á €4,56= € 943,00

Grondwaardedaling 2612 m² á € 5,00 = € 13.060,00 (omvang hoogstam fruitboomgaard zoals weergegeven op afbeelding 4/6)

Totaal maatregelen: € 32.191,88



Titel		
Detaillering maatregelen en achtergronden		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
5/6	G. Vink	11-12-2014
Bestandsnaam		
Horst 9 Sint-Oedenrode		

Algemeen

Keuze

Beplanting in onderhavig inpassingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Keurmerk

Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam plantmateriaal wordt aangeschaft. Het is mogelijk dat de beplanting in onderhavig plan niet met autochtoon keurmerk leverbaar is, er kan dan worden gekozen voor regulier plantmateriaal.

Ontvangst

Beplanting moet altijd weer zo snel mogelijk na ontvangst geplant worden. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het raadzaam beplanting tijdelijk met de wortels in zand te planten. Dit mag waar mogelijk gebundeld, doel is dat de wortels geen kans lopen uit te drogen.

Bescherming tegen vraat

Bescherm bomen, vruchtbomen, hagen en singels goed door op ruime afstand van beplanting gaas te spannen of een hekwerk te plaatsen.

Aanplant algemeen

De voorkeur van aanplant gaat uit naar de rustperiode van beplanting (november-februari) waarbij het van belang is dat aanplant in een vorstvrije periode plaatsvindt.

Zorg voor aankoop dat betreffende plantlocatie vrij is van beplanting en plantklaar is. Hierbij gaat het erom dat de plantlocatie is gespit/gefreesd. Dit bevordert het gemak tijdens de aanplant. Volg bij de aanplant de plantafstand en het plantverband zoals opgenomen in onderhavig plan om te komen tot een evenwichtig en gezond eindbeeld van de beplantingstrook.

Maak een royaal plantgat dat ook onderin goed wordt losgemaakt. Planten met een kale wortel zet je net zo diep als ze bij de kweker gestaan hebben. Dit kun je zien aan de verkleuring op de bast. Vaak is de stam groenachtig en de wortel roodbruinig. De overgang hiertussen is de wortelhals. Dat is de diepte die de beplanting moet krijgen. Na het planten moet de grond aangetrapt worden en moet de plant iets omhoog getrokken worden zodat het zand goed tussen de wortels komt. Niet te hard de grond aanstampen want dat zorgt ervoor dat de kieming van de wortels vertraagt.

Beheer algemeen

Na aanplant (gedurende het eerste jaar) is het noodzakelijk de beplanting voldoende water te geven. Dit is geheel afhankelijk van weertype en voorkomt sterfte van beplanting. Bij water geven moet je rekening houden met de verdamping. Een plant zonder blad verdampt bijna geen water en ook met donker en regenachtig weer verliest uw plant nauwelijks vocht. Bij hogere temperaturen en niet te vergeten schrale (oosten)wind verdampt uw plant veel meer en droogt dan snel uit. Het is dus belangrijk om dan goed water te geven. Let wel: overmatig water geven is ook niet goed. Het gevaar bestaat dan dat de plant aan de wortels gaat rotten.

Heesters

Aanplant

Zorg voor een ruim plantgat en grond waar de wortels goed in kunnen doordringen. Als je in lichte grond (zandgrond) plant is het goed dat te verbeteren door organisch materiaal (compost/vochtige potgrond) door de uitgegraven grond te mengen. Door zware kleigrond kun je fijn grind of grof zand mengen. Dat bevordert de drainage.

Beheer

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

De periode waarin gesnoeid wordt hangt af van de doelstelling van de beplanting. Gangbare perioden zijn 5-10 jaar of 10-15 jaar (afhankelijk van de soort). Wilg kan na 5 jaar worden afgezet. De beste tijd voor het afzetten is januari tot maart. Stobben moeten voldoende licht hebben om weer uit te kunnen lopen. De beste afzethoogte is ongeveer 15 cm boven de grens tussen wortel en stam. Het hout moet enigszins schuin worden afgezaagd om inrotten te voorkomen. In het hakhout kunnen naar behoefte aanzichtbepalende bomen gespaard worden.

Hagen

Aanplant

Een gemengde haag heeft meerdere voordelen ten opzichte van beukenhagen of coniferenhagen:

- Een gemengde haag draagt optimaal bij aan de biodiversiteit.
- Een gemengde haag geeft een meer gevarieerd beeld in het landschap.
- Een haag welke bestaat uit één soort is extra gevoelig voor plagen en ziekten. In een gemengde haag kan een plaag of ziekte zich minder makkelijk uitbreiden.

Zorg de eerste drie jaar na aanplant dat er geen concurrentie komt door de groei van onkruid. Hiervoor wordt geadviseerd om handmatig de beplantingstrook te schoffelen.

Een haag kan als enkele rij of dubbele rij worden geplant. De plantafstand in de rij bedraagt 20 centimeter bij een enkele rij. Bij een dubbele rij worden er acht stuks per strekkende meter geplant in driehoeksverband.

Verdeel eerst het plantmateriaal over de gehele lengte. Bevochtig de wortels, zet het plantsoen in de sleuf met de wortels goed uitgespreid. Schud tijdens het vullen het plantsoen iets om de aarde goed om de wortels te laten sluiten. Snoei vervolgens na het planten direct 1/3 van de hoogte van de hagen terug (dus 2/3 laten staan). Door in de beginjaren een haag regelmatig te knippen ontstaat een dicht vertakte haag. Wordt met het knippen te laat begonnen dan ontstaat er een brede slappe haag die kaal van onderen is. Door hagen van boven iets smaller te houden dan onderin komt er lager in de hagen ook voldoende licht bij, dit voorkomt kaal worden.

Beheer

Afhankelijk van het type haag wordt het beheer bepaald. Een beukenhaag moet bij voorkeur jaarlijks gesnoeid worden en bij een knip- en scheerheg mag dit eenmaal per twee jaar.

(Fruit-) bomen

Aanplant

Graaf een plantgat van ongeveer 50 x 50 x 50 cm. De bomen verankeren zich namelijk beter in losgemaakte grond. Voer de graskluiten of andere begroeiing af of verwerk dit in kleine stukken onder in het plantgat. Niet in de buurt van de wortels, want tijdens het verteren is zuurstof nodig en zuurstof hebben de wortels ook nodig.

Het is altijd aan te raden een boompaal te zetten. Deze moet niet in de bodem van het plantgat worden geslagen als de boom daar al staat. Dan beschadigt de wortels. Dus bij voorkeur wordt eerst het gat gegraven, en daarna wordt de boompaal in de bodem geslagen, daarna zet je de boom erbij. Spreid de boomwortels er omheen uit. Gebruik een paal van onbehandeld hout. De boompaal moet minimaal 75 cm in de grond komen te staan. Let hierbij op voor kabels en leidingen. De boompalen altijd plaatsen aan noordwest- en zuidoostzijde van de boom. De boom zal zo bij de meest voorkomende windrichtingen in de boomband hangen, wat voorkomt dat de bast langs de boompaal kapot schuurt. Als de boompaal stevig staat strooit u een deel van de grond, eventueel vermengd met compost, in het plantgat (gebruik een beperkte hoeveelheid compost in verband met verbranding van de jonge wortels.

Maximaal 1 emmer per boom en deze goed mengen met de grond). Plaats de kant van de boom waaraan de minst ontwikkelde takken zitten op het zuiden.

Beheer

Belangrijk is dat de boom zolang hij jong is geen last van onkruidgroei bij zijn wortels heeft. Houd een ruime cirkel grond (een zogenaamde boomspiegel) rond de stam vrij van onkruid door het eerst goed te wieden en daarna de grond af te dekken met een bijvoorbeeld boombastsnippers.



Titel		
Aanleg- en beheeradvies		
Tekeningnummer	Getekend door	Datum
6/6	G. Vink	11-12-2014
Bestandsnaam		
Horst 9 Sint-Oedenrode		