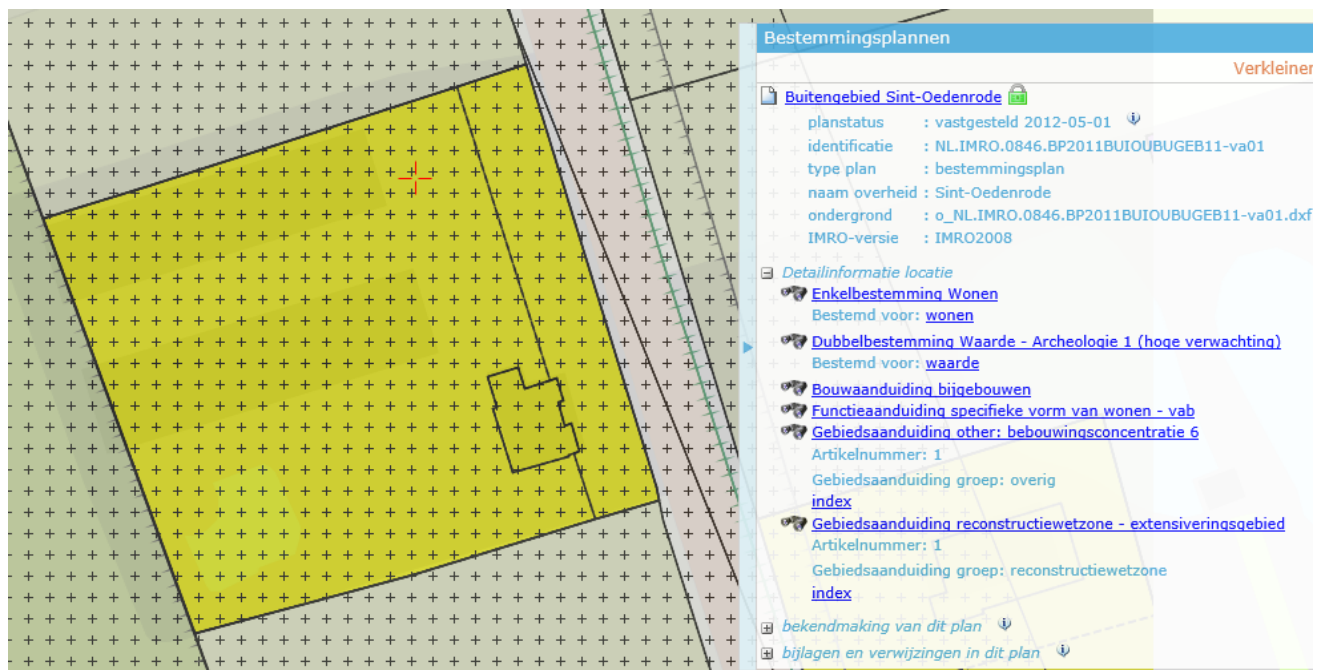


# Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan Sint-Oedenrode Buitengebied voor het perceel Lieshoutsedijk 10 te Sint-Oedenrode

## 1. Inleiding

De eigenaar van het perceel Lieshoutsedijk 10 te Sint-Oedenrode heeft in 2009 bij de gemeente een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van dit perceel. Bij toetsing van dit principeverzoek is geconstateerd dat de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- vab' bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode) het verlenen van de vergunning niet rechtstreeks mogelijk maakt. Artikel 20.6.5 van de regels van het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk dat burgemeester en wethouders de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- vab' wijzigen in de bestemming Bedrijf ten behoeve van de binnenopslag van statische goederen. Hierbij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, waarop in paragraaf 3 wordt ingegaan. Hieronder is een uitsnede opgenomen uit de verbeelding met daarop het perceel in kwestie en detailinformatie over de bestemming, een en ander ontleend aan [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

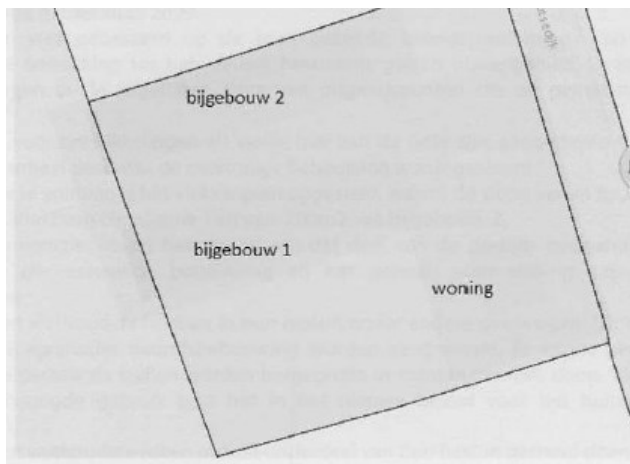


## 2. Voorgeschiedenis

Ten tijde van het indienen van het principeverzoek stonden op het perceel twee in niet al te florissante staat verkerende voormalige agrarische opstallen. Het zou te ver voeren nu nog in te gaan op alles wat er sindsdien is gebeurd. In dit stadium kan worden volstaan met een verwijzing naar de exploitatieovereenkomst c.q. gedoogovereenkomst die op 28 december 2011 is gesloten tussen de gemeente Sint-Oedenrode en de initiatiefnemer. Hierin zijn diverse afspraken over en weer vastgelegd.

De belangrijkste afspraken zijn:

1. De twee op het perceel staande voormalige agrarische bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1317m<sup>2</sup> worden gedeeltelijk gesloopt zodat er twee bijgebouwen overblijven met een oppervlakte van 400m<sup>2</sup> (bijgebouw 1) respectievelijk 414m<sup>2</sup> (bijgebouw 2).



2. Bijgebouw 1 dat het dichtst bij de woning staat wordt ingericht als privé bergruimte en hobbyruimte en als kantoor met bijbehorende voorzieningen (sprekkamer, keuken, berging, reprovruimte) ten behoeve van het adviesbureau van initiatiefnemer. Verder is er een carport in opgenomen.
3. Bijgebouw 2 mag in gebruik worden genomen voor statische binnenopslag van goederen.
4. Initiatiefnemer is op straffe van een boete van € 1000,- per dag verplicht tot uitvoering en instandhouding van het goedgekeurde landschapsplan.
5. De gemeente Sint-Oedenrode verplicht zich om na het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsplan in procedure te brengen om de gewenste bestemmingswijziging tot stand te brengen.

In maart 2013 is een concept toelichting ten behoeve van het wijzigingsplan bij de gemeente ingediend, maar er is geen wijzigingsplan in procedure gebracht. De gemeente heeft nu besloten de overeengekomen aanpassing van het bestemmingsplan op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, 2<sup>e</sup> herziening, dus als onderdeel van het door de raad vast te stellen bestemmingsplan. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is een geactualiseerde versie van de eerder ingediende concept- toelichting op het wijzigingsplan. . De aangehaalde overeenkomst is bijgevoegd bij deze toelichting.

#### *Project gerealiseerd*

Het is van belang te melden dat het project in 2012 in zijn geheel is gerealiseerd inclusief de uitvoering van het landschapsplan, zodat geconstateerd kan worden dat de initiatiefnemer geheel

aan zijn verplichtingen heeft voldaan. De herziening van het bestemmingsplan is alleen nog nodig om een en ander te formaliseren. Inhoudelijk is deze herziening gelijk aan het wijzigingsplan zoals dit aanvankelijk in procedure zou worden gebracht. Vandaar dat in deze onderbouwing een toets plaatsvindt aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is omschreven in artikel 20.6.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode.

### **3. Voorwaarden artikel 20.6.5 bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode.**

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

Aan deze voorwaarde wordt voldaan en dit zal ook in de toekomst het geval blijven.

- b. *De oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' mag binnen de 'groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>.*

De locatie ligt buiten de groenblauwe mantel, zoals blijkt uit de uitsnede uit de desbetreffende kaart van de provinciale Verordening ruimte 2014, die op de volgende pagina is opgenomen. Het perceel Lieshoutsedijk 10 is met een rode ovaal aangeduid.



De afmetingen van het bestemmingsvlak zijn 70 x 78m<sup>1</sup> zodat de oppervlakte 5460m<sup>2</sup> is.

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

In het bestemmingsplan Buitengebied 1997 lag een deel van de bebouwing buiten het bestemmingsvlak. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is al een bestemmingsvlak op maat toegekend, dat is afgestemd op de bebouwing die na sloop van een deel van de opstallen is overgebleven.

- d. *Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie de bijlagen) zijn toegestaan, alsmede bedrijven in categorie 3.1 voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven in categorie 2.*

Statische binnenopslag wordt niet met name genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar gezien de zeer beperkte uitstraling kan deze vorm van bedrijvigheid op één lijn worden gesteld met bedrijven uit milieucategorie 1.

- e. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven en opslag in kassen niet is toegestaan.*

Deze bepaling moet in dit geval worden gelezen in samenhang met het bepaalde onder f. Van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sprake.

- f. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>.*

De locatie ligt binnen de bebouwingsconcentratie Everse Dekenyhoeve zodat maximaal 2.000m<sup>2</sup> is toegestaan. De oppervlakte van de bedrijfsbebouwing blijft hier ruimschoots onder.<sup>1</sup>

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

Dit is niet aan de orde.

- h. Detailhandel is niet toegestaan.*

Dit is niet aan de orde.

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

Bodem: er vindt geen ingreep in de bodem plaats.

Flora en fauna: dit aspect levert geen belemmeringen op omdat het alleen gaat om een functie-wijziging van bestaande bebouwing die verder intact blijft. Er vinden ook geen sloopwerkzaamheden meer plaats waardoor mogelijke schuilplaatsen van beschermde soorten (vleermuizen) zouden kunnen worden verstoord.

Geluid: statische opslag zelf is geen activiteit die geluidsoverlast oplevert. Eventuele geluidsoverlast bij derden zou kunnen ontstaan vanwege verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen zal echter gering zijn en bovendien is de afstand tot geluidgevoelige objecten van derden zodanig groot dat verwacht mag worden dat aan de geluidnormen wordt voldaan. De opslagruimte zelf is geen geluidgevoelig object.

Geur: de opslagruimte is geen geurgevoelig object.

Luchtkwaliteit: het project is dermate beperkt van aard dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan verandering van de luchtkwaliteit.

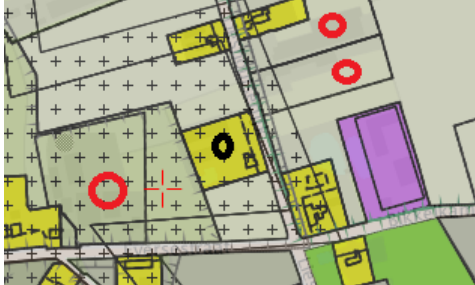
Water: er komt geen extra verharding of bebouwing bij zodat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er zijn dus geen waterhuishoudkundige belemmeringen.

---

<sup>1</sup> De verwijzing naar 'b' is kennelijk een verschrijving, dit zal moeten zijn 'e'.

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

Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is het perceel Lieshoutsedijk 10 aangeduid met een zwarte cirkel en de agrarische bedrijven in de buurt met een rode cirkel.



De functiewijziging levert geen enkele verandering op wat betreft de gebruiksmogelijkheden van de omliggende onbebouwde percelen. Er zijn intensieve veehouderijen aanwezig tegenover de locatie (Lieshoutsedijk 11 en 13) en tegen de achterzijde van het perceel (Eversestraat 55). Deze zullen niet extra worden belemmerd ten opzichte van de bestaande situatie gezien de bestaande woonbestemming voor het perceel Lieshoutsedijk 10 en gezien het feit dat voor alle veehouderijen geldt dat er nog andere woningen in de buurt zijn gelegen. En zoals hiervoor onder punt i is aangegeven wordt er geen nieuw geurgevoelig of geluidgevoelig object toegevoegd.

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

Het is inherent aan statische opslag dat deze activiteit slechts een zeer geringe verkeersaantrekkende en publieksaantrekkende werking heeft. Immers een belangrijk kenmerk van statische opslag is juist dat de goederen waar het om gaat weinig verplaatst hoeven worden, dus weinig verkeersbewegingen veroorzaken terwijl van een publieksaantrekkende werking al helemaal geen sprake is.

- 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.*

Deze bepaling is mede gebaseerd op artikel 3 van de provinciale Verordening ruimte 2014. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. Zie

artikel 1 sub 72 van de verordening. In een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Op grond van artikel 3.2 van de verordening moet een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeenten werken deze regel uit in hun beleid c.q. bestemmingsplannen voor het landelijk gebied. In het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode is dat gebeurd door de onderhavige randvoorwaarde in het bestemmingsplan op te nemen.

De gemeente Sint-Oedenrode heeft de verplichting op grond van artikel 3.2 van de verordening uitgewerkt in de regeling Kwaliteitsverbetering Landschap ingevolge artikel 2.2 Verordening Ruimte. Hierbij is gekozen voor een onderverdeling van de ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën:

- Categorie 1: ontwikkelingen die geen nadelige invloed hebben op het landschap en waarvoor geen inspanning vereist is;
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte invloed op het landschap. Hiervoor dient een goede landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd;
- Categorie 3: ontwikkelingen die van grote invloed zijn op het landschap. Hiervoor dient een bijdrage in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te worden geleverd.

Het omzetten van een bestemming Wonen in de bestemming Bedrijf valt onder categorie 3. Dit betekent het volgende. De aangegeven bestemmingswijziging leidt tot een waardevermeerdering van de desbetreffende gronden. Als een locatie gelegen is in primair agrarisch gebied zoals hier het geval is, dan moet 20% van de waardevermeerdering worden ingezet voor ruimtelijke kwaliteitswinst.

De te leveren kwaliteitsbijdrage is als volgt.

#### Waarde situatie oud:

Wonen – vab tot 1.000m <sup>2</sup> : 1.000m <sup>2</sup> à € 228,-	= € 228.000,-
Wonen – vab > 1.000m <sup>2</sup> : 4.460m <sup>2</sup> à € 31,-	= € 138.260,-
Totaal	€ 366.260,-

#### Waarde situatie nieuw:

Bedrijf – bebouwd: 814m <sup>2</sup> à € 140,-	= € 113.960,-
Bedrijf – onbebouwd: 4646m <sup>2</sup> à € 70,-	= € 325.220,-
Totaal	= € 439.180,-

#### Waardevermeerdering:

De waardevermeerdering bedraagt derhalve € 72.920,- en de te leveren bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit zou volgens deze berekeningsmethode € 14.584,- bedragen. Zoals eerder aangegeven zijn er in de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers De ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van stallen en de uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan .

### Kwaliteitsverbetering:

In dit geval is in de eerste plaats van belang dat de onderhavige ontwikkeling reeds sinds 2009 speelt en dat in 2011 in de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer de te leveren bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering reeds is vastgelegd, zonder dat hieraan concrete bedragen waren gekoppeld. Het ging om de inhoudelijke aard en omvang van de tegenprestatie. Dit was nog vóór de inwerkingtreding van de beleidsregel. In de overeenkomst zijn geen concrete bedragen genoemd, maar wel concrete maatregelen. De volgende afspraken zijn vastgelegd in artikel 8 van de overeenkomst.

Het gaat hier om voormalige agrarische bebouwing die in slechte staat verkeerde. Een aanmerkelijk deel van de bebouwing (503m<sup>2</sup>) is in overleg met de gemeente gesloopt, dit levert op zich al ruimtelijke kwaliteitswinst op in de vorm van ontstening. De resterende bebouwing is fors opgeknapt waardoor de ruimtelijke uitstraling bovendien aanmerkelijk is verbeterd. Verder is bij de verbouwing van de beide voormalige stallen op het perceel een landschapsinrichtingsplan opgesteld dat de landschappelijke inpassing voldoende verzekert. Het landschapsplan bestaat uit de aanleg van een groenstrook aan de noord- en westzijde van het perceel, waardoor de bebouwing aan het oog wordt onttrokken. Verder is in het zuidwestelijke gedeelte van het perceel een poel gerealiseerd (>300m<sup>2</sup>).

De vereiste maatregelen zijn inmiddels reeds geruime tijd uitgevoerd. De overtollige bebouwing is gesloopt en het landschapsplan is uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft volledig aan diens verplichtingen voldaan. De kosten van de genomen maatregelen overschrijden de vereiste kwaliteitsbijdrage bovendien ruimschoots.

Met dit alles wordt voldaan aan onderhavige randvoorwaarde I uit de wijzigingsregels en daarmee ook aan de artikelen 3.1 en 3.2 uit de Verordening ruimte 2014. Er heeft een aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie plaatsgevonden.

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

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ligt op de locatie. Aantasting van de archeologische waarde zal niet plaatsvinden, omdat er geen fysieke ingreep in de grond hoeft plaats te vinden. Verder zijn geen bijzondere als zodanig aangewezen waarden aanwezig. Deze voorwaarde zal dan ook geen belemmering opleveren.

#### **4. Conclusie**

Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan en aan de provinciale Verordening ruimte 2014.