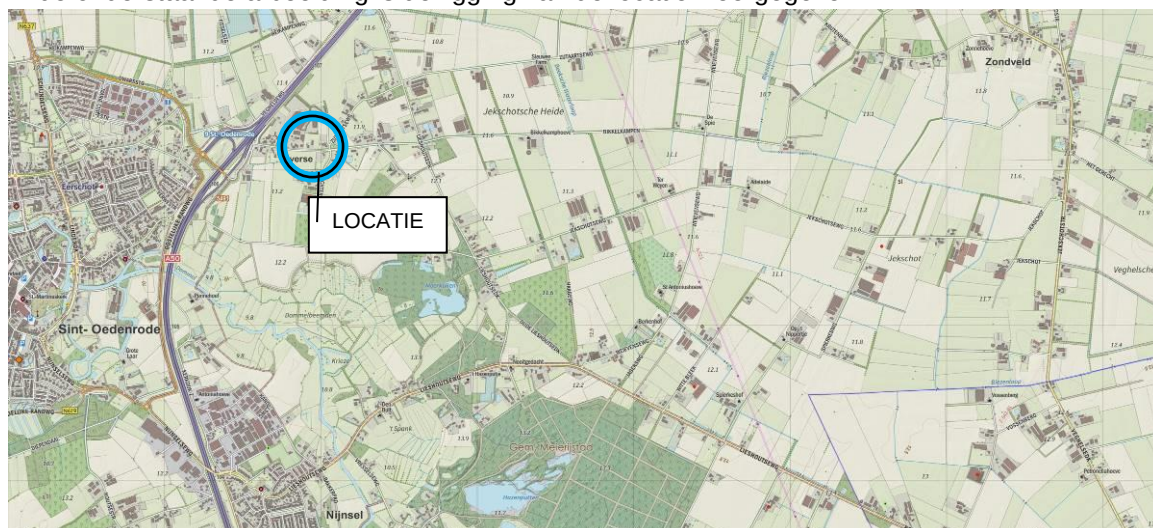


-  Omgevingsvergunning
-  Bestemmingsplanadvies
-  Bodemonderzoek
-  Geluidadvies
-  Luchtonderzoek

datum: 10 juli 2017
 project: Eversestraat 33 te Sint Oedenrode
 onderwerp: Ruimtelijke Motivering
 referentie: 17.400-002 (motivering)

Dit document dient als nadere toelichting op het principeverzoek, voor een andere ruimtelijke invulling voor het perceel gelegen aan de Eversestraat 33 te Sint Oedenrode.

In de onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1: topografische kaart

(bron: opentopo.nl)

De locatie ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint Oedenrode’ en heeft een woonbestemming.

De aanwezige bijgebouwen met een totale omvang van 308m² worden op dit moment volledig gebruikt voor een hoveniersbedrijf. Bijgevoegd is een situatietekening van het perceel gevoegd. Het hoveniersbedrijf richt zich in hoofdzaak op de particuliere markt, van ontwerp tot aanleg en het reguliere onderhoud.

Beschrijving Activiteiten

De aanwezige westelijk bebouwing wordt gebruikt voor de opslag van klein materieel, zoals kettingzagen, snoei- en heggescharen en is een kleine werkplaats aanwezig voor klein onderhoud. Het centrale gebouw achter de woning wordt gebruikt voor de stalling van groter materieel, zoals een kleine minigraver, aanhangers e.d.

Op het erf achter de bebouwing vindt opslag van materiaal (stenen, zand, teelaarde) plaats, waarbij expliciet benoemd wordt dat geen groenafval op de locatie wordt opgeslagen of verwerkt.

Achter het erf zal in de toekomst kleinschalige plantenteelt plaatsvinden in de volle grond e/o tunnelkas.

Het vigerend bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor wijziging van het gebruik van perceel/gebouw(en). Voor de bedrijfsfunctie (hoveniersbedrijf) kan gebruik gemaakt worden van artikel 20.6.14 van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer wenst met toepassing van genoemd artikel het perceel juist te bestemmen, zoals in de onderstaande afbeelding is weergegeven.



Figuur 2: gewenste bestemming (binnen bestaand bouwblok)

De gewenste ontwikkeling is getoetst aan het betreffende artikel uit de verordening ruimte 2014 en de twee eerdergenoemde artikelen uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Verordening Ruimte 2014

7.10 Niet-agrarische functies

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

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

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van $\leq 5.000 \text{ m}^2$. Met de nieuwe ontwikkeling wordt geen groter bouwoppervlak beoogd, maar zal het gebruik als opslagterrein (zand, stenen) binnen het bouwvlak moeten liggen.

- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

Een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, waarbij een hoveniersbedrijf past in de omgeving van de Eversestraat.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Ter plaatse is geen overtollige bebouwing



- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
De beoogde ontwikkeling omvat een ontwikkeling van een kleinschalig hoveniersbedrijf, wat gelijk te stellen is met een bedrijf (SBI 2008: 016-3), zijnde milieucategorie 2.
De grootste richtwaarde bedraagt die van geluid. Uit het bijgevoegd akoestisch onderzoek (17.916-FB.i-1, d.d. 10-7/-2017) blijkt dat voldaan wordt aan de VNG-normen en dat de bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar zijn met die van milieucategorie 2.
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
De beoogde ontwikkeling omvat alleen het bedrijf van de initiatiefnemer.
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
De beoogde ontwikkeling omvat geen zelfstandige kantoorfunctie.
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Binnen de beoogde ontwikkeling wordt geen zelfstandige detailhandelsvoorziening beoogd.
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
Het huidige bouwvlak is voldoende voor de gewenste ontwikkeling.
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
De aard van de activiteiten leiden niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode

20.6.14 Wijziging naar 'Bedrijf' ten behoeve van gebruik van bestaande bebouwing voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, statische opslag, agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "'Wonen" ' te wijzigen in een bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het gebruik van bestaande bebouwing voor niet-agrarisch bedrijfsactiviteiten, statische opslag, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen, agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afwijking is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.
De locatie valt binnen de 'bebouwingsconcentratie 6' en voldoet hiermee aan de voorwaarde.
- b. Maximaal 200 m² van de op het perceel aanwezige gebouwen mag, na saldering van de bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning, worden gebruikt voor de bedrijfsactiviteit.
Momenteel is 308 m² aan bestaande gebouwen aanwezig, deels een overblijfsel van het vroegere agrarisch bedrijf. Er zal 200 m² van de bebouwing worden gebruikt ten behoeve van het hoveniersbedrijf, zoals op de bijgevoegde tekening is aangeduid.
- c. Bij de wijziging wordt de oppervlakte als bedoeld onder b, als eindsituatie in de tabel behorende bij de bestemming 'Bedrijf' opgenomen.
dit is akkoord.





- d. De wijziging wordt alleen toegepast voor bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie de bijlagen), alsmede bedrijven in categorie 3.1 voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven in de categorieën 1 of 2 alsmede statische opslag, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen en bedrijven die aan te merken zijn als agrarisch technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf.
De beoogde ontwikkeling omvat een ontwikkeling van een hoveniersbedrijf, wat gelijk te stellen is met een bedrijf (SBI 2008: 016-3) milieucategorie 2. Uit het bijgevoegd akoestisch onderzoek (17.916-FB.i-1, d.d. 10-7/-2017) blijkt dat voldaan wordt aan de VNG-normen en dat de bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar zijn met die van milieucategorie 2.
- e. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.
Voor een hoveniersbedrijf is een kleinschalige buitenopslag nodig, om te beschikken over een voorraad van bijv. zand, teelaarde en stenen. De onderneming heeft reeds voor visuele afscherming gezorgd door het plaatsen van o.a. beukenhagen. Van detailhandel is geen sprake.
- f. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
Alle activiteiten vinden te noorden van de bebouwing plaats, welke een afschermende werking (visueel, geluid e.d.) heeft. Uit het bijgevoegd akoestisch onderzoek (17.916-FB.i-1, d.d. 10-7/-2017) blijkt dat voldaan wordt aan de VNG-normen en dat de omgeving niet onevenredig wordt belemmerd.
- g. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
De activiteiten op het perceel zijn beperkt, doordat de werkzaamheden volledig bij derden (particulieren) plaatsvindt. Op het eigen terrein vinden alleen opslag, laad- en losactiviteiten plaats.
- h. De vestiging van het bedrijf heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
Het betreft het gebruik als hoveniersbedrijf, welke werkzaamheden bij derden uitvoert. De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels.
Bij de beoogde ontwikkeling past ook een landschappelijke inpassing zodat de ecologische ontwikkeling niet belemmerd wordt. De reeds aanwezige groensingels worden verdicht, zodat het terrein aan het zicht van de omgeving wordt onttrokken. In de bijgevoegde tekening is de landschappelijke inpassing door de opdrachtgever vertaald.
- j. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
Momenteel is het terrein in gebruik als tuin en worden geen waarden aangetast.
- k. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
Het terrein biedt voldoende ruimte om te parkeren.



**Conclusie**

Ruimtelijk gezien zijn er geen belemmering voor de gevraagde wijziging van het gebruik.