

GEMEENTE SINT-OEDENRODE	
TEAM:	
INGEK.	21 MEI 2015
ZAAK NR.:	
DOC NR.:	

*Juridisch Adviesbureau
van der Aa*

Gemeenteraad van Sint-Oedenrode
Postbus 44
5490 AA Sint-Oedenrode

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
Telefoon: 0413 - 49 07 73
GSM: 06 - 22 38 27 32
E-mail: info@vanderaajuristen.nl
Website: www.vanderaajuristen.nl
IBAN nr.: NLI3RABO 0301 2266 28
KvK: 62263188
BTWnr.: NL 278.16.114.B01

Uw referentie: --

Ons Kenmerk: B1522001

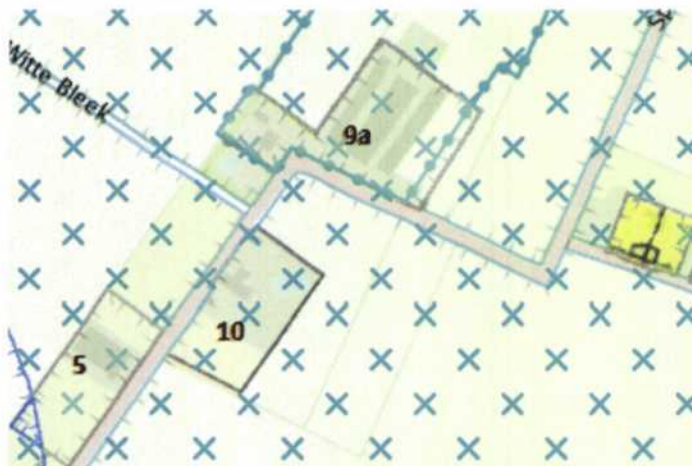
Datum: 21-05-2015

Betreft: Verzoek wijziging bestemming Spierkesweg 10

21 MEI 2015 (Hw)
15.55"

Geachte gemeenteraad,

Namens mijn cliënt de heer W. van der Rijt, Spierkesweg 10, 5491 RJ Sint-Oedenrode verzoek ik u bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2 aan het perceel Spierkesweg 10 alsnog ambtshalve de bestemming Wonen toe te kennen in plaats van de vigerende bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden met bijbehorend bouwvlak. Voor de ligging van het perceel verwijs ik naar onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



De reden voor dit verzoek is als volgt.

Bij brief van 2 december 2014 nummer B1483001 heb ik burgemeester en wethouders verzocht een principe- uitspraak te doen over de mogelijkheid om de agrarische bestemming te wijzigen in Wonen in combinatie met het toestaan van woningsplitsing.

Naar aanleiding van dit verzoek is van ambtelijke zijde aangegeven dat woningsplitsing niet mogelijk is omdat er wat betreft het aspect geurhinder sprake is van een overbelaste situatie volgens de normen die de gemeente op dit vlak hanteert. Woningssplitsing betekent het toevoegen van een extra woning en dat stuit om die reden op beleidsmatige bezwaren.

Maar een feit is dat de woning nog steeds bewoond wordt en wel door de heer Van de Rijt en zijn gezin die hier tot 2003 een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij heeft gehad. In dat jaar heeft hij meegedaan aan de RBV- regeling en zijn de stallen gesloopt. De milieuvergunning is ingetrokken. Er zijn geen plannen om in de toekomst nog agrarische activiteiten op het perceel te ontplooiën. Verwezenlijking van de agrarische bestemming kan gevoeglijk uitgesloten worden geacht.

Hierdoor is er nu sprake van een patstelling. Het pand is onmiskenbaar aan een grondige opknappbeurt toe. Het verkeert in een bouwkundig slechte staat. Het is zeer vochtig en de fundering is zeer slecht. Verder zit er asbest in. Slechts een gedeelte van het dak is geïsoleerd met pur- schuim, de rest van het dak is zelfs niet voorzien van dakbeschot zodat de dakpannen hier in het zicht liggen.

Maar het is vanwege de nog vigerende agrarische bestemming niet mogelijk om voor de renovatiewerkzaamheden, voor zo ver deze vergunningplichtig zijn een omgevingsvergunning, activiteit bouwen te verkrijgen. Immers er wordt niet gebouwd ten behoeve van agrarische doeleinden zodat er sprake is van de wettelijk verplichte weigeringsgrond strijd met de bestemming.

De enige mogelijkheid is het omzetten van de agrarische bestemming in de bestemming Wonen. Artikel 4.7.20 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied bevat een wijzigingsbevoegdheid voor een dergelijke omzetting. Maar deze kan om formele redenen niet worden toegepast vanwege de aanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied' die nog steeds geldt. Wijziging naar de bestemming Wonen is hier niet mogelijk. Deze aanduiding komt in het bestemmingsplan buitengebied, herziening 2 te vervallen. Maar voordat dit bestemmingsplan operationeel is, zijn we waarschijnlijk maanden verder.

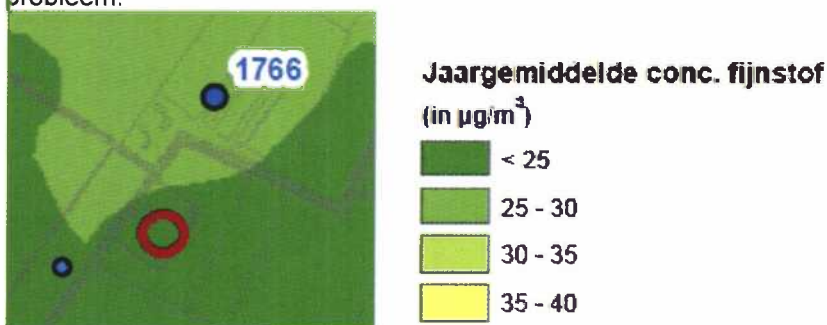
Maar het is wel mogelijk dat u als gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied, herziening 2 besluit om de agrarische bestemming te vervangen door de bestemming Wonen. Van ambtelijke zijde is ons onlangs nog op deze mogelijkheid gewezen. Om te onderzoeken of dit haalbaar is, heb ik deze optie getoetst aan de randvoorwaarden die het bestemmingsplan bevat voor het wijzigen van de bestemming. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in artikel 4.7.20 en luiden als volgt.

- a. *Er wordt een bestemmingsvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.*
Het bestemmingsvlak kan met ± 3300m² worden verkleind tot het rood omlijnde vlak zoals aangegeven op de luchtfoto op de volgende pagina.



- b. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen dient door sloop teruggebracht te worden tot een gezamenlijke oppervlakte van 100m².
Het slopen van overtollige bebouwing heeft al plaatsgevonden.
- c. Er geldt een sloop/ bonusregeling op grond waarvan de oppervlakte aan bijgebouwen kan worden verhoogd tot maximaal 200m².
Van deze regeling wordt geen gebruik gemaakt.
- d. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet worden gehandhaafd.
Er is geen sprake van te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bijbouwen.
- e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Wat betreft de Wet geluidhinder is er sprake van een neutrale ontwikkeling. De woning ligt in de geluidzone van de Spierkesweg, waar een maximum snelheid van 60km geldt maar de locatie van de woning blijft hetzelfde zodat er sprake is van een bestaande situatie in de zin van de wet. Er is dus geen nader onderzoek nodig.

Het jaargemiddelde voor de concentratie fijnstof is minder dan 25, zoals blijkt uit onderstaande uitsnede uit kaart 3 behorende bij het rapport Onderzoek geur en luchtkwaliteit urgentiegebieden gemeente Sint-Oedenrode, oktober 2014, opgesteld door OBDN. Hier is geen rekening gehouden met stoppende bedrijven. Fijnstof vormt dus geen probleem.



Voor het aspect geur wordt verwezen naar onderdeel h.

- f. Het agrarisch bedrijf moet zijn beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
Zoals hiervoor al is aangegeven is het agrarisch bedrijf in 2003 al beëindigd en zijn er geen plannen om weer agrarische bedrijfsactiviteiten op te starten. De eigenaar/ bewoner werkt inmiddels als zpp-er.

- g. *Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.*
Deze randvoorwaarde is in wezen gelijk aan randvoorwaarde e.
- h. *De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*
De omzetting naar Wonen vormt geen enkele belemmering c.q. beperking van de gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde agrarische gronden. De agrarische bedrijven in de buurt liggen op een zodanige afstand dat de wijziging naar Wonen geen belemmeringen oplevert. De afstand van de woning tot de intensieve veehouderij Spierkesweg 9a is ±110 meter en tot Spierkesweg 5 is ±95 meter.

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het toekennen van de bestemming Wonen sec dus zonder een woning toe te voegen. Dit volgt uit artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Hier is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object zoals een woning dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter is. Als deze afstand wordt gehaald, levert de omzetting naar burgerwoning geen belemmering op voor andere veehouderijen. De afstand tot de veehouderijen Spierkesweg 5 en 9a is aanmerkelijk groter.

- i. *De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, 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 regels.*

De bij de woning behorende gronden zijn al helemaal ingericht als tuin en erf en voorzien van beplanting en er is een waterpoel aangelegd. De omzetting naar de bestemming Wonen maakt het mogelijk om het pand op te knappen. Hierdoor wordt evenals bij woningsplitsing het geval zou zijn de mogelijkheid geboden om de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing aanmerkelijk te verbeteren, wat op grond van de geldende bestemming in de huidige omstandigheden niet mogelijk is. Per saldo kan dezelfde ruimtelijke kwaliteit worden bereikt als bij woningsplitsing het geval zou zijn. Hierbij wordt aangetekend dat bij woningsplitsing geen extra investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering verschuldigd zou zijn.

Verder wordt 3300m² bouwvlak omgezet in agrarisch onbebouwd.

- j. *Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' toegekend.*
Dit betreft nog 3300m².
- k. *De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*
Uit de hiervoor reeds gegeven reactie blijkt al dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de in het gebied aanwezige waarden. De omzetting tot Wonen leidt tot verkleining van het agrarisch bouwvlak met de hiermee samenhangende reductie van bouw mogelijkheden.

Ik verzoek u de bestemming te wijzigen zoals hiervoor is omschreven.

Hoogachtend,


Mr. A.A.M. van der Aa