



Landstein Rentmeesters
Postbus 158
5374 ZK SCHAIJK

Behandeld door: M.de Ruiter
Telefoonnummer: (0412) 45 88 88
Bijlage(n):
Onderwerp: herontwikkeling Schaijksedreef 5-7 Nistelrode

Uw brief van: 27 december 2012
Uw kenmerk:
Registratienummer: 2012/64077
Datum: 16 mei 2013

VERZONDEN 17.05.13

Geachte heer Fransen,

U heeft, namens de heer B.H.A. Pittens, een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van locatie Schaijksedreef 5-7 in Nistelrode. Dit verzoek omvat verschillende elementen:

- het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Schaijksedreef 5 (een bungalow) middels de ruimte voor ruimte regeling;
- de huidige agrarische bedrijfswoning (langgevel boerderij Schaijksedreef 7) splitsen in twee wooneenheden;
- ten oosten van de woonboerderij een ruimte voor ruimte-woning ontwikkelen;
- de leegstaande bungalow tijdelijk in gebruik te nemen tot dat er een woonbestemming op ligt.

Principe besluit

Wij delen u mede dat wij in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan het oprichten van de beoogde twee ruimte voor ruimte woningen middels een partiële bestemmingsplanherziening. Wij zijn echter (vooralsnog) niet bereid medewerking te verlenen aan het splitsen van de huidige agrarisch bedrijfswoning in twee wooneenheden. Ook zijn wij niet bereid medewerking te verlenen aan het tijdelijk in gebruik nemen van de leegstaande bungalow tot dat de woonbestemming is gerealiseerd.

Toelichting

Hieronder lichten wij ons standpunt toe.

Het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Schaijksedreef 5

Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied is niet toegestaan. Uitzondering hierop vormt een woning middels de ruimte voor ruimte regeling. Daarbij moet dan wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden. Allereerst moet de beoogde locatie zijn gelegen in het zoekgebied voor ruimte voor ruimte-woningen. De locatie Schaijksedreef 5-7 is gelegen binnen dit zoekgebied. Vervolgens vindt een stedenbouwkundige toets en een milieutoets plaats.

Nader ingezoomd op deze locatie beoordelen wij de ontwikkeling van ruimte voor ruimte stedenbouwkundig aanvraagbaar. Een en ander past binnen de opgestelde visie voor het gebied. Ook milieutechnisch zijn er vooralsnog geen belemmeringen.

Bovenstaande geldt eveneens voor de beoogde woning ten oosten van de woonboerderij. De beoogde locatie is gelegen binnen het zoekgebied voor ruimte voor ruimte-woningen. Stedenbouwkundig is het ook op deze locatie aanvraagbaar een woning toe te voegen en ook blijkt dat er milieutechnisch geen belemmeringen zijn.

De huidige agrarische bedrijfswoning splitsen in twee wooneenheden

Het nieuwe bestemmingsplan buitengebied is op onderdelen nog niet werking getreden. Dit geldt onder meer voor woningsplitsing van niet cultuurhistorisch waardevolle panden. Dat betekent dat het bestemmingsplan buitengebied uit 1998 van toepassing is. Op basis hiervan is woningsplitsing van de bedrijfswoning niet mogelijk. De locatie is niet gelegen in een zogenaamd 'splitsingsgebied' en ook niet aangewezen als een cultuurhistorisch waardevol pand.

De leegstaande bungalow tijdelijk in gebruik nemen

De bungalow aan de Schaijksedreef staat op dit moment leeg. U geeft aan dat de heer Pittens bang is voor vernieling dan wel achterstallig onderhoud (door leegstand). Om dit te voorkomen vraagt u de bungalow tijdelijk in gebruik te mogen nemen in de vorm van recreatief gebruik, anti-kraak of het gedogen van een tijdelijke bewoning. Dit tot dat de woonbestemming er formeel op ligt. De essentie is in ieder geval dat de bungalow in de tussentijd in gebruik is om alle nadelige gevolgen van leegstand te voorkomen.

De bungalow is destijds in gebruik genomen op basis van een overeenkomst. De heer Pittens wist dat er een moment zou komen dat de bungalow leeg zou komen te staan. Nu de bungalow wellicht 'vervangen' kan worden door een ruimte voor ruimte woning is dat een meevaller, maar dat wil niet zeggen dat zolang dat niet formeel geregeld is, deze alsnog tijdelijk in gebruik kan worden genomen. Het is de vraag hoe lang het duurt voordat het formeel geregeld is. Bovendien is mondeling aangegeven dat wanneer de woonbestemming geregeld is, de woning gesloopt zal worden en wordt vervangen door een pand met een grotere inhoud. Het belang van achterstallig onderhoud is er ons inziens dan onvoldoende. Het lijkt er op dat het tijdelijk in gebruik nemen van de leegstaande bungalow gericht is op het generen van geld en dat is voor ons geen argument om medewerking te verlenen aan het tijdelijk in gebruik nemen van de bungalow.

Vervolg

Om de aanduiding 'agrarische bedrijfsdoeleinden' om te zetten in 'woondoeleinden' en twee ruimte voor ruimte-woningen op te kunnen richten, is een partiële bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Hiervoor dient een bestemmingsplan te worden aangeleverd conform de standaard eisen en inclusief de benodigde haalbaarheidsonderzoeken.

Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door wijziging van het bestemmingsplan plan-schade ontstaat. De gemeente Bemheze wil deze mogelijke schade ten aanzien van particuliere ontwikkelingen niet dragen. Dit risico zal derhalve op voorhand door de initiatiefnemer afgedekt moeten worden. In dit kader vragen wij een planschaderisicoanalyse aan te leveren die ons inzicht geeft in de omvang van het risico. Vervolgens wordt op basis van de analyse een plan-

schadeverhaalsovereenkomst gesloten. Onderdeel daarvan is dat de initiatiefnemer garant staat voor de eventuele planschade.

De kosten voor het (laten) opstellen van de planschaderisicoanalyse komen voor rekening van de initiatiefnemer, evenals de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en de benodigde haalbaarheidsonderzoeken.

Ook worden er legeskosten à € 5.810,75 in rekening gebracht bij de initiatiefnemer wanneer een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. Te zijner tijd dient ook rekening te worden gehouden met leges bij de uiteindelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en indien van toepassing leges voor de in- en uitritvergunning en de rioolaansluiting.

Het kan zijn dat de ontwikkeling van bovengenoemd initiatief naast bovengenoemde kosten ook nog andere kosten tot gevolg heeft, bijvoorbeeld voor aanpassingen in het openbaar gebied. De aanleg- en planbegeleidingskosten voor (de aansluiting) op het openbaar gebied zullen wij bij u in rekening brengen. Indien van toepassing nemen wij in een later stadium contact met u op om in goed overleg met de initiatiefnemer te komen tot een (anterieure) overeenkomst.

Tot slot

Volledigheidshalve merken wij nog op dat de gemeente richting u en uw initiatiefnemer op generlei wijze aansprakelijk is indien door het niet verkrijgen van hogere goedkeuring, dan wel door bezwaar- of beroepsprocedures, uiteindelijk niet positief kan worden beschikt over de wijziging van de bestemming of de vergunning.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw M. de Ruiter via het telefoonnummer (0412) 45 88 88.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



K. Hendriks
afdelingshoofd Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken