

Ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 3.10 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening voor het nemen van een projectbesluit door burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode voor het verlenen van een bouwvergunning voor de verbouw van de agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning op het perceel Bestseweg 13 te Sint-Oedenrode. Aan te halen als: "Projectbesluit burgerwoning Bestseweg 13".

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau  
van der Aa b.v.*

Lindendijk 31

Telefoon 0413-490773

5491 GA Sint-Oedenrode

e-mail: [info@vandraaajuristen.nl](mailto:info@vandraaajuristen.nl)

Web: [www.vandraaajuristen.nl](http://www.vandraaajuristen.nl)

Fax: 0413-490770

GSM: 06-22382732

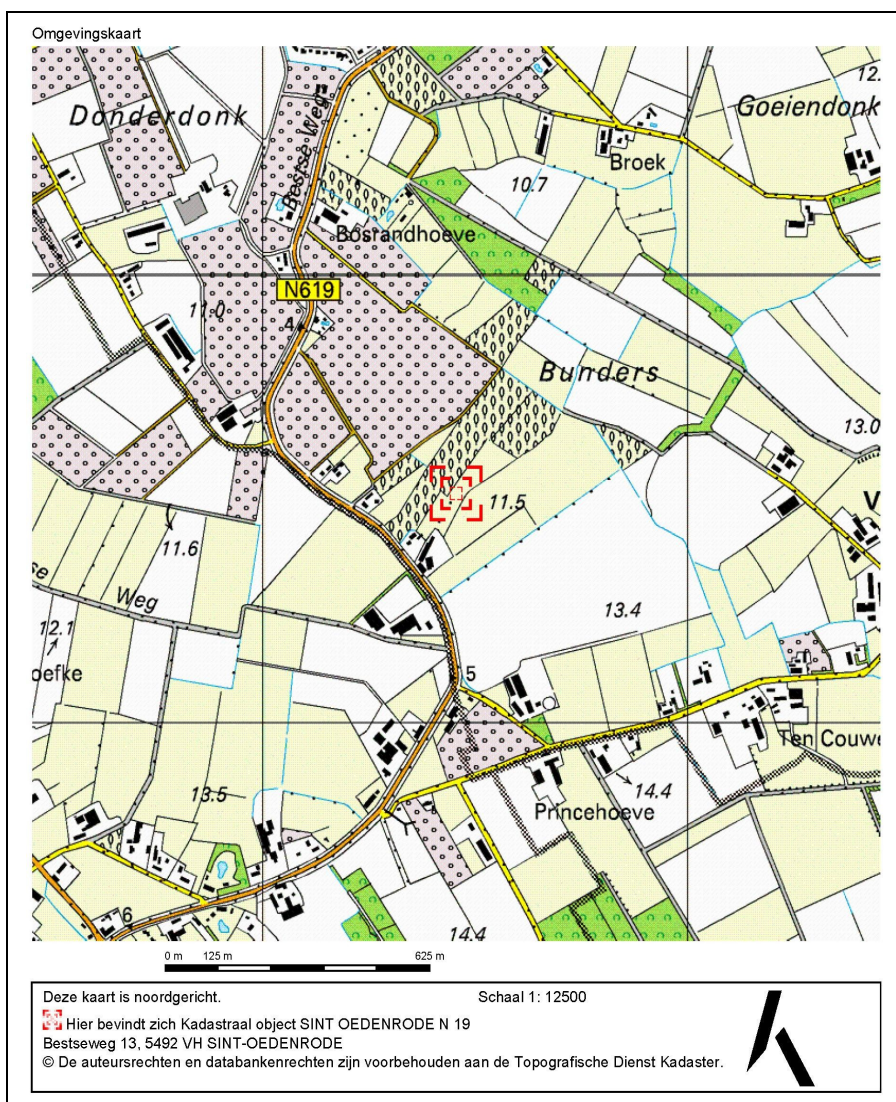
# Inhoudsopgave

Titelblad.....	1
Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Wettelijk en formeel kader.....	5
1.3. Ruimtelijke onderbouwing.....	5
1.4. Leeswijzer.....	5
2. Toets aan provinciaal en gemeentelijk beleid.....	6
2.1. Provinciaal beleid.....	6
2.2. Gemeentelijk beleid.....	7
3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten.....	8
3.1. Aard en omvang project.....	8
3.2. Bedrijven en milieuzonering.....	9
3.3. Cultuurhistorie en archeologie.....	10
3.4. Flora en fauna.....	11
3.5. Infrastructuur en parkeren.....	11
3.6. Milieu algemeen.....	11
3.7. Bodem.....	11
3.8. Externe veiligheid.....	12
3.9. Geluid.....	12
3.10. Kabels en leidingen.....	12
3.11. Luchtkwaliteit.....	12
3.12. Waterhuishouding.....	12
4. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid.....	14
5. Juridische aspecten.....	15

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1. Aanleiding

De familie van Oijen , Bestseweg 13, 5492 VH te Sint-Oedenrode, willen de niet meer als zodanig in gebruik zijnde agrarische bedrijfswoning plaatselijk bekend Bestseweg 13 verbouwen en in gebruik nemen als burgerwoning. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1997 geldt voor de locatie en de omgeving de gebiedsbestemming Agrarisch gebied –A- . Het perceel zelf heeft de medebestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden –A-. De locatie met omgeving is aangegeven op onderstaande topografische kaart.

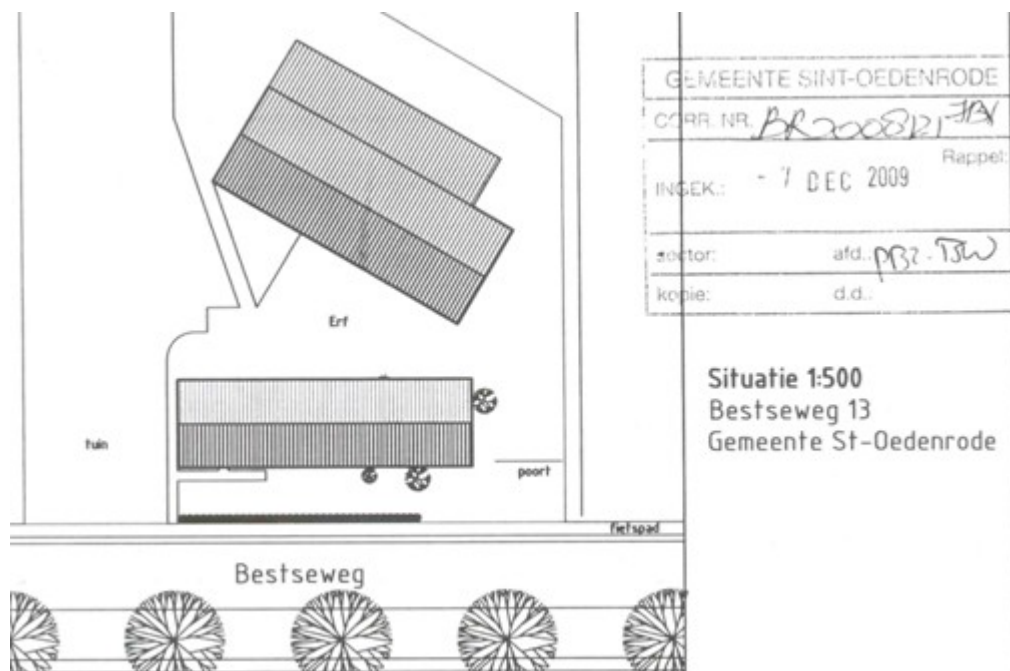


Gedeputeerde staten van Noord- Brabant hebben bij hun besluit van 11 mei 1999 nr. 205507 inzake goedkeuring van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden aan artikel 20 lid 7a van de voorschriften dat de mogelijkheid bevatte om de medebestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden A te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden W. De reden om goedkeuring te onthouden was dat aan de bepaling niet de restrictie was verbonden dat de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing zou moeten worden gesloopt.

Bij besluit van 22 december 2008 hebben burgemeester en wethouders de gevraagde bouwvergunning geweigerd vanwege strijd met de medebestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden A en vanwege het ontbreken van een concrete mogelijkheid om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen omdat aan de betrokken bepaling goedkeuring was onthouden.

Tegen dit besluit is een bezwaarschrift ingediend. De commissie voor de bezwaarschriften constateerde in haar advies van 20 april 2009 dat het college ten onrechte was voorbij gegaan aan het feit dat op grond van artikel 46 lid 3 van de Woningwet een aanvraag om bouwvergunning die alleen kan worden ingewilligd op basis van een projectbesluit automatisch het verzoek inhoudt om een projectbesluit te nemen. Verder was volgens de commissie onvoldoende onderzocht of het pand een woonbestemming zou kunnen krijgen.

Mede naar aanleiding van het advies van de commissie voor de bezwaarschriften hebben burgemeester en wethouders bij brief van 19 juni 2009 nummer 09/490 en 09/2333 laten weten dat alsnog de projectprocedure ex artikel 3.10 Wro zal worden gestart. In afwachting hiervan is de beslissing op bezwaar aangehouden. Ten behoeve van het projectbesluit is de onderhavige ruimtelijke onderbouw opgesteld. Hieronder is een plattegrondtekening weergegeven met daarop het hoofdgebouw, de voormalige boerderij, parallel aan de Bestseweg en daarachter het te handhaven bijgebouw.



## *1.2. Wettelijk en formeel kader*

In artikel 3.10 Wro is bepaald dat de gemeenteraad ten behoeve van de verwezenlijk van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit kan nemen. De gemeenteraad heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om deze bevoegdheid te delegeren aan burgemeester en wethouders (artikel 3.10 lid 3 Wro).

## *1.3. Ruimtelijke onderbouwing*

Een projectbesluit moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden belicht. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

In artikel 3.11 Wro is bepaald dat de voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ( Awb) moet worden gevolgd met dien verstande dat er enkele specifieke eisen gelden. Het ontwerp- besluit met bijbehorende stukken moet langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. De kennisgeving moet niet alleen in een plaatselijk verschijnend dag-, nieuws- of huis aan huisblad worden gedaan maar moet ook worden geplaatst in de Staatscourant. Daarnaast moet de kennisgeving ook langs elektronische weg geschieden. De betrokken diensten van rijk en provincie, de waterschapsbesturen en de besturen van gemeenten die bij het besluit een belang hebben, worden langs elektronische weg in kennis gesteld. Ook de eigenaren van en de beperkt gerechtigden op de gronden die in het projectbesluit zijn begrepen moeten afzonderlijk in kennis worden gesteld.

## *1.4. Leeswijzer*

Na het inleidende Hoofdstuk 1 volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van en een toets aan het beleid van provincie en gemeente. In Hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan alle relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. In Hoofdstuk 4 komen de financieel-economische aspecten en haalbaarheid aan de orde. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met Hoofdstuk 5 Juridische aspecten.

## 2. Toetsing aan beleid

### 2.1. Provinciaal beleid

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 11 mei 1999 nr. 205507 beslist inzake goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied 1997. Zoals in paragraaf 1.1. al is aangegeven is goedkeuring onthouden aan de regeling die het mogelijk maakt de medebestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden te wijzigen in de medebestemming Woondoeleinden omdat er niet de randvoorwaarde aan was verbonden dat overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zou moeten worden gesloopt.

Met betrekking tot het nu geldende provinciaal beleid is het volgende van belang. Tot 1 juli 2008 was het ruimtelijk beleid van de provincie grotendeels opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002 met de hierop gebaseerde uitwerkingsplannen en beleidsnota's. In verband met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben provinciale staten in juni 2008 een Interimstructuurvisie opgesteld waarin de hoofdlijnen van beleid zijn opgenomen. Gedeputeerde staten hebben in aansluiting hierop de Paraplunota ruimtelijke ordening "Brabant in ontwikkeling" vastgesteld.

De Interimstructuurvisie bevat geen beleidswijzigingen met betrekking tot de mogelijkheid om een agrarische bestemming om te zetten in de bestemming wonen. In par. 4.11 van de Paraplunota is het provinciaal beleid met betrekking tot dit onderwerp verwoord. Voor locaties in de agrarische hoofdstructuur die gezien hun ligging geschikt zijn voor blijvend agrarisch gebruik, geldt dat primair bezien moet worden of het reëel is dat de agrarische bestemming ook na beëindiging van het agrarisch bedrijf wordt gehandhaafd, met name voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Als dit niet het geval is, is hergebruik voor burgerbewoning aanvaardbaar. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen worden gesloopt. Dat is in het onderhavige geval reeds gebeurd.

Om volledig te zijn wordt melding gemaakt van de voorbereidingsbesluiten die Provinciale Staten op 11 december 2009 en op 19 maart 2010 hebben genomen in verband met een bouwstop voor de geiten- en schapehouderij en een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij. Het onderhavige project wordt hierdoor niet getroffen.

### Toetsing

De locatie ligt op korte afstand van de burgerwoning Bestseweg 11. In 2004 is het agrarisch bedrijf, een intensieve veehouderij beëindigd waarna de varkensstallen zijn gesloopt. Alleen de voormalige boerderij alsmede een bijgebouw zijn gehandhaafd. Het perceel is verkocht aan niet- agrariërs. Onder deze omstandigheden is het handhaven van de agrarische bestemming niet reëel.

## 2.2. Gemeentelijk beleid

De gemeente Sint-Oedenrode is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. In dat kader heeft de gemeenteraad op 27 november 2008 de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Op pagina 50 is het Thema vrijkomende agrarische bedrijven ( VAB- beleid) buiten bebouwingsconcentraties. Het gemeentelijk beleid hieromtrent komt overeen met het hiervoor beschreven provinciaal beleid.

### Toetsing

Geconcludeerd kan worden dat de verbouw van de boerderij tot burgerwoning in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

### 3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing voor een projectbesluit moet worden beoordeeld of het betreffende project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de betreffende locatie en realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

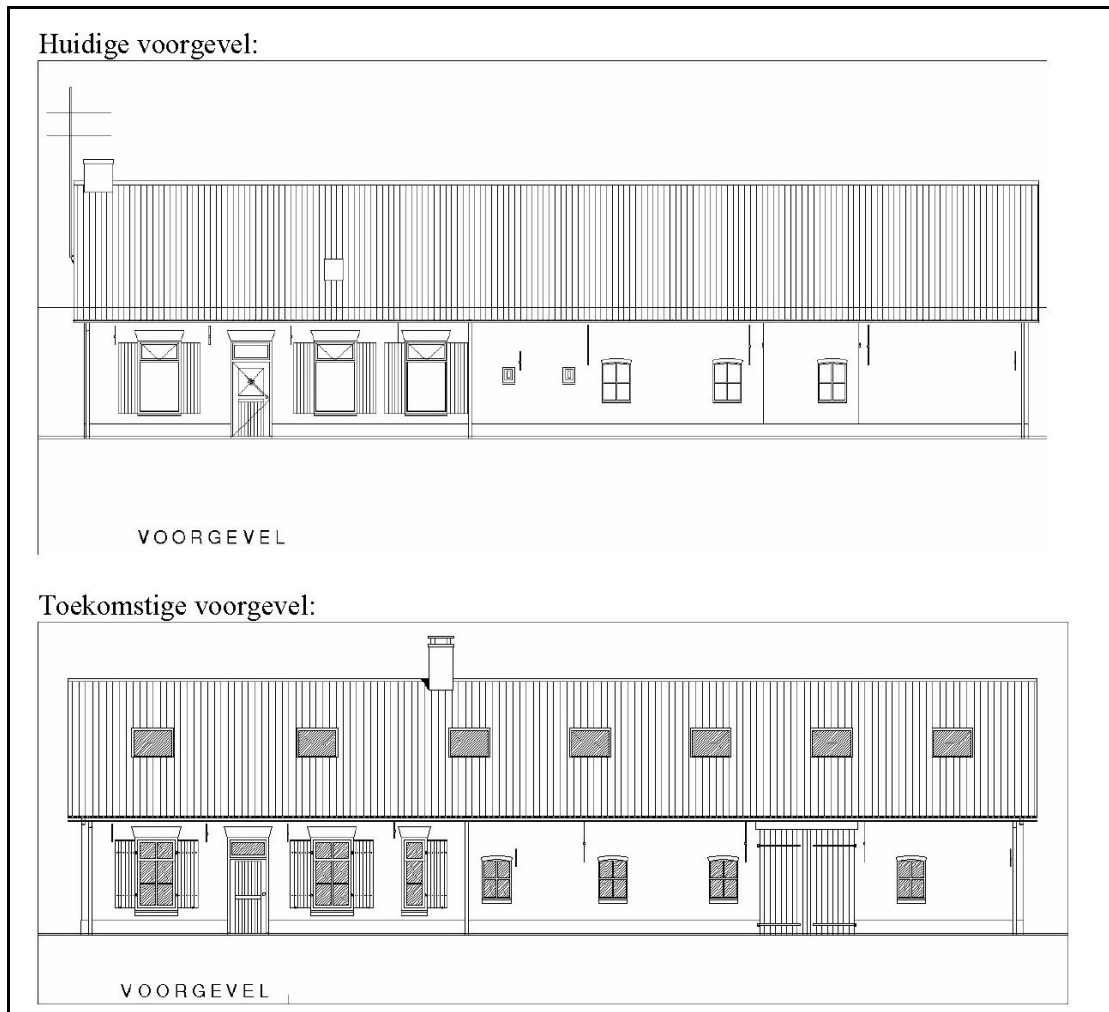
#### 3.1. Aard en omvang project

Het bestaande pand wordt niet uitgebreid, de verbouwing is vooral intern en daarnaast wordt de voorgevel zo veel mogelijk in de oorspronkelijk staat teruggebracht. Zie de volgende afbeeldingen. Het dak wordt vernieuwd en er worden enkele dakramen aangebracht.



Hieronder is de huidige voorgevel weergegeven alsmede de voorgevel zoals deze er uit ziet na de verbouwing.





### 3.2. Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid

In de nabije omgeving zijn geen niet- agrarische bedrijven gevestigd die een belemmering zouden kunnen zijn voor het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming wonen.

Aan de overzijde van de Bestseweg is een intensieve veehouderij gevestigd. In verband hiermee is het volgende van belang.

#### Wet geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Als gevolg van deze wet wordt er niet meer gesproken van stankcirkels zoals voor die datum het geval was volgens de toen geldende regeling. De geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen wordt

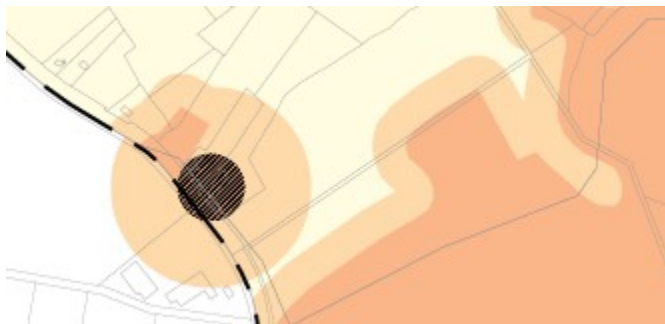
nu berekend met behulp van de voorgeschreven rekenmodellen V-Stacks Vergunningen en V-Stacks Gebied.

Een burgerwoning is een geurgevoelig object in de zin van de wet. Om de volgende reden is echter geen nader onderzoek nodig naar de geurbelasting, er is hier namelijk sprake van een specifieke omstandigheid. In artikel 3 lid 2 van de wet is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij buiten de bebouwde kom tenminste 50 meter moet bedragen. Als hieraan wordt voldaan, kan een milieuvergunning worden verleend. Als deze afstand minder is dan is op grond van het bepaalde in lid 3 deze kleinere afstand maatgevend.

Op het perceel Bestseweg 13 wordt sinds 2004 geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend, al geldt er nog wel een milieuvergunning voor het houden van rundvee en stieren. Deze kan t.z.t. worden ingetrokken.

### *3.3. Cultuurhistorie en archeologie*

Uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Sint-Oedenrode blijkt dat de locatie is gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De cirkel geeft aan dat er tevens sprake is van hoge verwachtingswaarde hoeses en molens. Hieronder is een uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Sint-Oedenrode opgenomen, het perceel Bestseweg 13 ligt binnen de donkere cirkel.



Het feit dat er sprake is van archeologische verwachtingswaarde leidt echter niet tot nadere eisen in de vorm van onderzoek omdat de verstoring van de bodem gering is. Volgens artikel 28 van de Erfgoedverordening Sint-Oedenrode die op 1 januari 2009 in werking is getreden, geldt voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde in principe een vergunningplicht voor graafwerk en andere bodemingrepen. In artikel 30 is echter bepaald dat de vergunningplicht niet geldt bij bodemingrepen met een omvang van minder dan 50m<sup>2</sup> of voor bodemingrepen tot een diepte van 0.30m<sup>1</sup> Dat is hier het geval zodat vrijstelling kan worden verleend van de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

### *3.4. Flora en fauna*

Wat betreft de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening is het volgende van belang. Op grond van constantie jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, - bijvoorbeeld recent nog de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22- , komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet, en zo ja of deze ontheffing of vrijstelling kan worden verleend, aan de orde in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan..Pas als op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

Dat is hier niet het geval. Op de eerste plaats is hier van belang dat de verbouwing beperkt blijft tot het bestaande pand zodat het uitgesloten is dat het bouwplan kan leiden tot aantasting van landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarden of verstoring van beschermde plant- of diersoorten. Sinds de huidige bewoners het pand in eigendom hebben, zijn er geen vleermuizen gesignaleerd. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

### *3.5. Infrastructuur en parkeren*

De ontsluiting op de Bestseweg blijft gehandhaafd. Er hoeven hiervoor geen extra voorzieningen te worden getroffen. Op eigen terrein is en blijft voldoende ruimte voor parkeren.

### *3.6. Milieu algemeen*

Bij besluit van 26 oktober 2004 hebben burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode op grond van de toen geldende Hinderwet een vergunning verleend voor het houden van rundvee en stieren in twee nieuw te bouwen stallen. Deze vergunning is nog steeds van kracht maar kan worden ingetrokken.

### *3.7. Bodem*

Vanwege de beperkte strekking van dit project is het niet nodig om in het kader van de planologische procedure een bodemonderzoek te verrichten. Uiteraard blijven de algemene regels ingevolge de Woningwet die gericht zijn op het tegengaan van bouwen op vervuilde grond, van toepassing. De bodem van het perceel was plaatselijk verontreinigd door het gebruik van zinkassen. Deze zijn verwijderd en de gemeente heeft een schone grond verklaring afgegeven.

### *3.8. Externe veiligheid*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens. Deze factoren doen zich in dit geval niet voor behalve dat de

wegen in de buurt als elke andere weg gebruikt kunnen worden voor het transport van bepaalde risicovolle c.q. gevaarlijke stoffen. Dit is een normaal gebruik van de weg en het dan ook geen belemmering voor deze verbouwing en wijziging van het gebruik.

### *3.9. Geluid*

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft de Bestseweg een geluidszone van 200 meter, gemeten vanaf de as van de weg. Artikel 76a van deze wet bepaalt dat bij het nemen van een projectbesluit dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een dergelijke geluidszone voor geluidgevoelige objecten de maximale grenswaarden in acht worden genomen die op grond van de wet van toepassing zijn. Die situatie doet zich hier voor: een woning is een geluidgevoelig object en de te verbouwen woning Bestseweg 13 ligt binnen de geluidszone. Het betreft hier echter geen nieuwe woning maar het gaat om de verbouw van een reeds bestaande en als zodanig bestemde woning. Het feit dat een agrarische bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning maakt in het kader van de Wet geluidhinder geen verschil.

Er moet uiteraard wel voldaan worden aan de eisen die op grond van het Bouwbesluit gelden voor de bescherming tegen geluid van buiten.

### *3.10. Kabels en leidingen*

Binnen de projectlocatie zijn geen planologisch kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zo ver nodigrekening worden gehouden.

### *3.11. Lucht*

Het project is dermate gering van omvang dat er op grond van het Besluit niet in betekenende mate ( NIBM) geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is.

### *3.11. Waterhuishouding*

Bij het voorbereiden van een projectbesluit moet aandacht worden besteed aan de mogelijke gevolgen van het project voor de waterhuishouding. Dit is geregeld in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening dat verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding”.

Het waterbeleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en op het tegengaan van verdroging en het waar mogelijk bevorderen van vernatting. Een van de middelen om dit te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder

water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

De waterbeherende instantie, Waterschap De Dommel, heeft in november 2008, de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen.

De locatie ligt niet in een gebied met een of meer speciale aanduidingen ter bescherming van bodem- of grondwater of ten behoeve van waterberging of ontwikkeling van natte natuurwaarden. Dit blijkt uit het geldende bestemmingsplan en uit de diverse provinciale plannen en de regelingen van het waterschap, waaronder de Keur.

In verband met het aspect water is het op de eerste plaats van belang dat het in dit geval gaat om de verbouw tot burgerwoning en het gebruik als zodanig van het bestaande pand Bestseweg 13. Het betreft voor al een interne verbouwing, er is dus geen sprake van uitbreiding van bebouwing of een toename van verharding met meer dan 500m<sup>2</sup>. Dit betekent volgens de handreiking dat er geen nader onderzoek nodig is naar de infiltratiecapaciteit van de bodem.

Het pand is aangesloten op de drukriolering. De afvoer van het hemelwater blijft hetzelfde als nu al het geval is namelijk lozing op de zijsloten langs het perceel.

Het voorgaande betekent dat er vanwege het aspect water geen bijzondere voorzieningen nodig zijn.

#### 4. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid

De verbouw van de voormalige boerderij tot burgerwoning is een volledig particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatie- overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro afgesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd wat de initiatiefnemer aan de gemeente moet betalen vanwege de ambtelijke begeleidingstijd. Verder is in de overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer zich verbindt om eventuele planschade die de gemeente zal moeten betalen voor zijn rekening te nemen ( overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4.a Wro).

## 5. Juridische aspecten

Het gehele projectbesluit is zowel analoog als digitaal beschikbaar. Het zal t.z.t. worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Met het toekennen van bestemmingen wordt de systematiek van de verplicht voorgeschreven Standaard Bestemmingsplan voorschriften 2008 (SVBP 2008) gevolgd.

De bestemming voor het perceel wordt deels Wonen en deels Agrarisch. Binnen de bestemming Wonen wordt een bouwvlak opgenomen dat voldoende groot is om de bestaande hoofdbebouwing in te passen. Het perceelsgedeelte vóór de woning krijgt de aanduiding Tuin.

In artikel 18 van het bestemmingsplan Buitengebied is de medebestemming Woondoeleinden W geregeld. De regels van deze bestemming, inclusief de differentiatie "Tuin" zijn van overeenkomstige toepassing.

De rest van het perceel de bestemming Agrarisch . Hier mag niet mag worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde. In artikel 8 van het bestemmingsplan Buitengebied is de bestemming Agrarisch gebied –A- geregeld. De regels van deze bestemming zijn van overeenkomstige toepassing.