

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Wijzigingsplan “t Achterom 5-5a”

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 't Achterom 5-5a heeft na publicatie in de plaatselijke krant, de Staatscourant, op de gemeentelijke site (www.sint-oedenrode.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) met ingang van donderdag 20 juni 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afkomstig van belanghebbenden en tijdig ingediend, waardoor zij ontvankelijk zijn.

Ingekomen zienswijzen

1. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.
2. De heer A.M.L. Van Rooij, namens Van Rooij Holding B.V., Ecologisch Kennis Centrum B.V., Camping en Pensionstal 'Dommeldal', en Politieke partij De Groenen, afdeling Sint-Oedenrode.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven en vervolgens van een reactie voorzien.

Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Samenvatting zienswijze

De provincie stelt dat het wijzigingsplan in strijd is met artikel 11.1 van de Verordening ruimte. Zij is van oordeel dat de woningsplitsing niet gericht is op het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing.

Beoordeling zienswijze

Het wijzigingsplan is getoetst aan artikel 20.6.3 van bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode. In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van boerderijsplitsing. De panden die voor splitsing in aanmerking komen, zijn beperkt tot slechts een nader omschreven categorie boerderijen. Voor wijziging komen volgens deze regeling namelijk uitsluitend boerderijen / boerderijgebouwen in aanmerking waar sprake is van één gebouw dat bestaat uit één ongelede (hoofd)bouwmassa, waarbinnen zich de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en de (voormalig) agrarische bedrijfsruimten bevinden, zoals een langgevelboerderij en een kortgevelboerderij. Achtergrond van deze regeling is dat de als hierboven omschreven boerderijen / boerderijgebouwen karakteristiek en waardevol zijn voor het buitengebied en de gemeente ze vanuit die optiek wil behouden.

Voor het behoud van dergelijke panden is het noodzakelijk dat de gebruikswaarde van het pand wordt vergroot door het toestaan van woningsplitsing.

Andere belangrijke voorwaarden voor splitsing zijn dat de inhoud van de boerderij minimaal 900m³ is, het woongedeelte en stalgedeelte zichtbaar blijven, de bijbehorende overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt (tenzij deze monumentale kwaliteiten bezitten), de massavorm niet wordt aangetast en dat rekening wordt gehouden met (wettelijk) aan te houden afstanden tot omliggende agrarische bedrijven.

De door de gemeente gehanteerde systematiek is aanvaardbaar geacht door de provincie.

Gedurende het intensieve overleg in de vooroverlegfase en tijdens de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld 15 maart 2012, is er voor de provincie geen aanleiding geweest om op deze regeling te reageren. Gelet op de procedure van totstandkoming van het bestemmingsplan en de rechtszekerheid die aan het bestemmingsplan mag worden ontleend, is het gemeentelijk standpunt dat het reëel is de systematiek voor boerderijsplitsing in de onderhavige situatie toe te passen.

De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Zienswijze 2: De heer A.M.L. Van Rooij, namens Van Rooij Holding B.V., Ecologisch Kennis Centrum B.V., Camping en Pensionstal 'Dommeldal', en Politieke partij De Groenen, afdeling Sint-Oedenrode.

De reclamant heeft circa 300 pagina's aan stukken ingediend onderverdeeld in een 14-tal zienswijzen met bijlagen. In het hiernavolgende zijn de zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerp wijzigingsplan "t Achterom 5-5a" kort samengevat en beantwoord.

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat er in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het wijzigingsplan onjuiste informatie wordt gegeven omtrent de volgende zaken en om die reden boerderijsplitsing niet mogelijk is:

2A. Het gebruik van het pand.

Reclamant stelt dat er sinds het overlijden van de schoonvader van de heer M. Van den Biggelaar in 1997 geen sprake meer is van inwoning maar van illegaal gebruik omdat een deel van het pand, aangeduid als 't Achterom 5a, na het overlijden van de schoonvader als zelfstandige (tweede) woning werd verhuurd aan derden.

2B. Geurbelasting

Naar het oordeel van de reclamant is de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen afstand tussen het geurgevoelige object en de inrichting aan de Ollandseweg 153 niet juist. Hij stelt dat de afstand tussen het perceel 't Achterom 5-5a en de varkenshokken behorende bij de inrichting aan de Ollandseweg 153 hooguit 45 meter bedraagt.

Daarnaast is reclamant van mening dat rekening gehouden had moeten worden met een mogelijke uitbreiding van zijn bedrijf.

2C. Houtbedrijf gebr. Van Aarle

Reclamant stelt dat de aanwezigheid van het houtbedrijf gebr. Van Aarle de toevoeging van een woning belemmert. Hiervoor voert reclamant de volgende argumenten aan:

- de milieuvergunning voldoet niet, de bodem op de locatie van het bedrijf is sterk verontreinigd en het bedrijf beschikt niet over een Wvo-vergunning;
- het houtbedrijf is een bedrijf in de milieucategorie 5, waarvoor een afstand tot burgerwoningen van minimaal 200-500 meter moet worden aangehouden;
- het deelrapport Geluidsbelasting, opgesteld door db/a consultants, is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten.

Beoordeling zienswijze

2A: Gebruik van het pand

De constatering van reclamant is juist. Er is sprake van twee zelfstandige woningen. Uit onderzoek (30 september 2005) is gebleken dat de op de bouwtekening uit 1984 getekende tussenmuur is dichtgemetseld, althans niet aanwezig is. Dit is echter niet van belang voor de beoordeling van het wijzigingsplan. Beoordeeld is of het plan voldoet aan de in artikel 20.6.3 van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" genoemde voorwaarden. Dit is het geval.

2B: Geurbelasting

De afstand tussen het geurgevoelige object en de inrichting dient gemeten te worden van het emissiepunt tot aan de buitenzijde van de woning. Deze afstand is 103 meter. De afstand vanaf de rand van het bouwvlak van het perceel aan de Ollandseweg 153 tot de rand van het bouwvlak van de woning aan 't Achterom 5-5a is 51 meter. Hieruit volgt dat de afstanden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing juist zijn.

De tekening die is opgenomen in bijlage III bij de ruimtelijke onderbouwing (geurcontouren 't Achterom 9-9a) dateert van 2007 en gaat uit van de milieuvergunning van 1997. Omdat het bedrijf aan de Ollandseweg 153 moet voldoen aan het besluit huisvesting is in 2011 een nieuwe milieuvergunning verleend. Door een technische maatregel (luchtwasser) is de uitstoot flink omlaag gegaan, waardoor de contour geen belemmering meer vormt voor de woning aan 't Achterom 5-5a.

Voor wat betreft eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van reclamant geldt het volgende. Met eventuele toekomstige uitbreidingen van het bedrijf / bouwvlak is rekening gehouden. Er is namelijk als uitgangspunt de rand van het bouwblok genomen met een vaste afstand van 50 meter welke hoort bij het huidige in werking zijnde bedrijf.

2C: Houtbedrijf gebr. Van Aarle

- Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning d.d.10 augustus 2004. Om te komen tot een milieuvergunning worden alle relevante milieuaspecten, zoals bodem, lucht en geluid onderzocht en getoetst. De milieuvergunning is onherroepelijk en in werking. Het bedrijf is sinds 1 januari 2013 alleen meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De vergunning wordt gezien als een melding voor het activiteitenbesluit. Het bedrijf is overeenkomstig de melding in werking. De Wvo vergunning waar reclamant op doelt bestaat niet meer; dit wordt tegenwoordig geregeld in de Waterwet c.q. het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- Aangenomen wordt dat de reclamant hier refereert aan milieucategorieën genoemd in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld door de VNG, op grond waarvan het bedrijf niettemin als een bedrijf in de milieucategorie 3 kan worden aangemerkt. De in de handreiking genoemde afstanden zijn indicatief en worden daarom richtafstanden genoemd. Wat hier van belang is, is dat er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken, waaronder akoestisch onderzoek (zie ruimtelijke onderbouwing), en de verleende vergunningen (zie voorgaande punten) is dit het geval.
- Deelrapport Geluidsbelasting
Houtbedrijf Gebr. Van Aarle is het bedrijf dat het dichtst bij de nieuw te realiseren woning ligt. Om die reden is bij het opstellen van het deelrapport Geluidsbelasting 't Achterom 5-5a gebruik gemaakt van het akoestisch onderzoek met kenmerk AR3070/4 van 24 januari 2004. Dit onderzoek ligt ten grondslag aan de genoemde milieuvergunning d.d. 10 augustus 2004, welke onherroepelijk en in werking is.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.