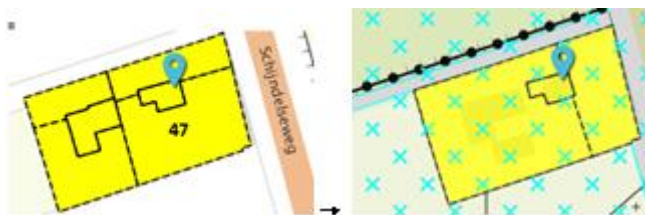


Ruimtelijke onderbouwing voor de sanering en vervangende nieuwbouw van de bijgebouwen op het perceel Schijndelseweg 47 te Sint-Oedenrode.

1. Inleiding

De heer R. van Eck is sinds juni 2015 eigenaar van het perceel Schijndelseweg 47. Dit perceel heeft de bestemming Wonen. In het ontwerp- bestemmingsplan buitengebied, herziening 2 zoals het ter inzage werd gelegd was nog sprake van twee bouwvlakken zoals de uitsnede uit de verbeelding op de linker figuur hieronder laat zien. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het linker bouwvlak verwijderd, zie de rechter figuur.



Dit betekent dat er één hoofdgebouw (woning) met in principe 100m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De oppervlakte van de bijgebouwen is echter veel groter, namelijk ruim 400m² en ook de (goot) hoogte is meer dan voor bijgebouwen is toegestaan: 3,5 resp. 7 meter. Een deel van de bebouwing bestaat uit een voormalige kas. Van de Schijndelseweg af gezien maakt het geheel een behoorlijk gedateerde en verpauperde indruk, zowel aan de zuidzijde (linker foto) als aan de noordzijde (rechter foto).



Het perceel en dus ook de bebouwing is geheel georiënteerd en ontsloten op de insteekweg die loodrecht op de Schijndelseweg uitkomt. Deze insteekweg heeft de bestemming Verkeer. Ook het westelijk gelegen perceel Schijndelseweg 49 is uitsluitend via deze insteekweg vanaf de Schijndelseweg te bereiken.



2. Vervangende nieuwbouw

De heer Van Eck werkt als zzp-er onder de handelsnaam Van Eck Verreikerverhuur. De kernactiviteit is de verhuur van verreikers met machinist. De aard van het bedrijf brengt met zich mee dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten op locatie elders worden verricht.



Op de locatie aan de Schijndelseweg vinden de administratieve en organisatorische werkzaamheden plaats en verder wordt er materieel gestald waaronder de bedrijfswagen.

De heer van Eck wil gebruik maken van de regeling van artikel 20.5.4 van de regels van het bestemmingsplan buitengebied die het mogelijk maakt dat binnen de bestemming Wonen 200m² van de legaal aanwezige bebouwing gebruikt wordt voor een onderneming ten behoeve van een zzp-er. Aan de voorwaarden die deze bepaling bevat kan worden voldaan behalve aan de voorwaarde dat voldaan wordt aan de bebouwingsregeling voor bijgebouwen. Dit betreft de goot- en nokhoogte. Deze zou 5 respectievelijk 9 meter moeten zijn wat ook meer in lijn ligt met de hoogte van een deel van de huidige bebouwing.

De heer van Eck heeft zijn plannen besproken met toenmalig wethouder J. van Burgsteden van de gemeente Sint-Oedenrode en ambtelijk medewerker J. den Otter. Tijdens dit gesprek zijn diverse mogelijkheden ten aanzien van eventuele bestemmingswijziging e.d. besproken.

De gemeente wil de bestemming 'Wonen' handhaven, maar is zich er van bewust dat de bestaande bebouwing absoluut geen bijdrage levert aan de kwaliteit van het landelijk beeld. Om tot een betere bebouwingssituatie te komen die daarnaast de heer Van Eck ook mogelijkheden voor zijn bedrijf ter plaatse biedt, is afgesproken dat de bestaande bijgebouwen (± 400m²) worden gesloopt waarna er een nieuw bijgebouw kan worden gebouwd met een oppervlakte van 200m², een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Hiermee is sprake van een win- winsituatie.

De genoemde goot- en bouwhoogten zijn vooral nodig om het belangrijkste bedrijfsmiddel van het bedrijf, de verreiker te kunnen stallen. Op de volgende foto is hij in bedrijf te zien. Ingeschoven heeft hij een hoogte van 3 meter.



Het is een kostbaar bedrijfsmiddel en dus diefstalgevoelig en dat geldt ook voor de (hulp)werktuigen en aanbouwdelen. Onder andere uit een oogpunt van diefstalpreventie is het noodzakelijk om zowel de verreiker als de hulpwerktuigen en aanbouwdelen in het bedrijfsgebouw te stallen en niet buiten op het erf. De in het bestemmingsplan voor bijgebouwen toegestane goothoogte (3,5 m) en nokhoogte (7 m) zijn hiervoor om de volgende redenen niet toereikend.

De verreiker wordt op een dieplader naar binnen gereden, de totale hoogte is dan 4 meter. Om over voldoende ruimte te beschikken om zonder problemen naar binnen te rijden, moet de goothoogte van de gevel waarin de toegangsdeur zich bevindt, 5 meter zijn. De hulpwerktuigen en aanbouwdelen zijn vanwege het gewicht en de omvang niet met de hand te verplaatsen, dit moet gebeuren met de verreiker zelf. Deze staat binnen het gebouw op de dieplader en om voldoende ruimte hebben om te kunnen manoeuvreren is een nokhoogte van 9 meter noodzakelijk.

Aan de van de weg afgekeerde zijde van het bedrijfsgebouw kan bedrijfstechnisch gezien eventueel met een lagere goothoogte, namelijk 4,00 meter, worden volstaan. Maar vanwege de symmetrie en om een beter aanzicht vanaf de Schijndelseweg te bewerkstelligen, is ook aan deze zijde een goothoogte van 5 meter te overwegen.

Verder is het van belang dat er op het perceel voldoende manoeuvreerruimte is in verband met de draaicirkel van de trekker met oplegger waarmee de verreiker wordt vervoerd.

In de volgende paragraaf is uitgewerkt hoe de gewenste situatie kan worden bereikt.

3. Gewenste situering bebouwing en vormverandering bestemmingsvlak

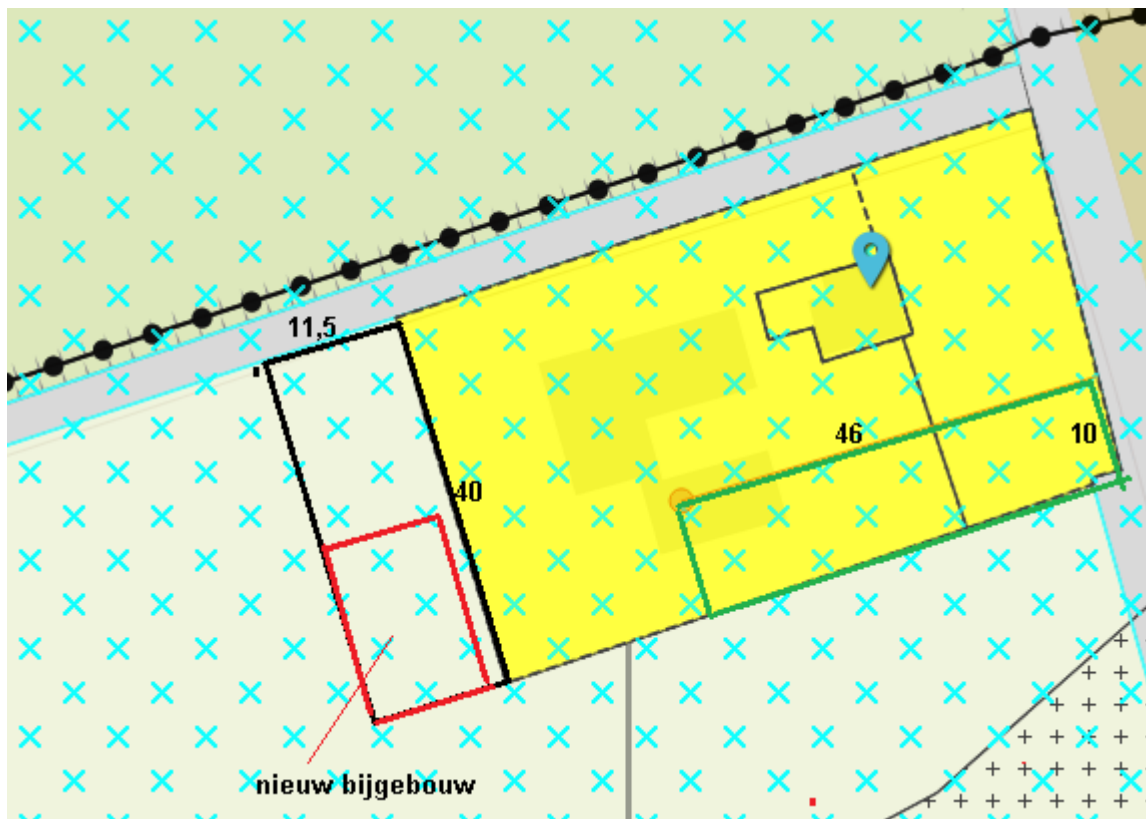
Het bestemmingsvlak heeft, gemeten vanaf de Schijndelseweg een diepte van 72 meter. Het voorste stuk met een diepte van 20 meter heeft de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.



Deze strook mag dus alleen als tuin worden gebruikt, de bestemming Wonen heeft in feite geen effectieve waarde. Om die reden zou het een optie kunnen zijn om de bestemming Wonen van deze strook te schrappen en een strook van dezelfde afmetingen aan de westzijde toe te voegen aan het bestemmingsvlak Wonen. Dit druist echter in tegen het in het bestemmingsplan aangehouden

uitgangspunt dat een bestemmingsvlak met bouwmogelijkheden direct hoort te grenzen aan de openbare weg waarop het is ontsloten. Dat is in dit geval de Schijndelseweg.

Er is echter een andere optie mogelijk die geen afbreuk doet aan genoemd uitgangspunt en die anderzijds in grote mate tegemoet komt aan de wens van de heer Van Eck. Deze optie is op onderstaande figuur (niet op schaal) aangegeven. Aan de zuidzijde van het perceel kan een strook van 46 x 10 vervallen, deze krijgt de bestemming Agrarisch. Aan de westzijde wordt een strook van nagenoeg dezelfde oppervlakte (diepte 11,5 m) aan het bestemmingsvlak Wonen toegevoegd.



Met deze aanpassing van het bestemmingsvlak wordt bereikt dat het nieuwe bijgebouw (rood omlijnd) op een zodanige plaats kan worden gebouwd dat er voldoende manoeuvreerruimte is voor de trekker met oplegger waarmee de verreiker wordt vervoerd.

4. Landschappelijke inpassing

Conform de randvoorwaarden van het bestemmingsplan wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing met een robuust karakter. Dit landschappelijk inpassingsplan d.d. 8 mei 2017, projectnummer 20171364 is opgesteld door de landschappelijke deskundige van adviesbureau Milon. Het plan is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Om het inpassingsplan te kunnen realiseren is aan de zuidzijde van het perceel een strook grond aangekocht. De agrarische bestemming hiervan kan gehandhaafd blijven. Deze strook grond wordt gedeeltelijk benut voor het aanplanten van een robuuste houtwal ter plaatse van de nieuw te bouwen bedrijfsloods.

Sint-Oedenrode, 8 mei 2017

Juridisch adviesbureau van der Aa

