



g.schuyf/dassier

SINT-OEDENRODE

Gewente

De heer M.A.C. van den Biggelaar
't Achterom 5A
5491 XD Sint-Oedenrode

AFDELING GGB-BM-CVK
DOORKIESNR. 481344
BIJLAGE[N] -

UW NUMMER - UW BRIEF VAN - ONS NUMMER - SINT-OEDENRODE, 20-01-1998
ONDERWERP woningsplitsing VERZONDEN, 20 JAN 1998

Geachte heer van den Biggelaar,

Naar aanleiding van uw principeverzoek voor het splitsen van uw pand 't Achterom 5/5a in 2 woningen, berichten wij u als volgt.

Uw pand 't Achterom 5/5a is in tegenstelling tot hetgeen u in uw schrijven van 5 oktober 1998 mededeelt niet gesplitst in 2 gescheiden wooneenheden. Wel is sprake van een inwoningssituatie. Het pand 't Achterom 5/5a bestaat uit een voormalig stalgedeelte en een woongedeelte. Het woongedeelte wordt bewoond door uw gezin en het stalgedeelte wordt bewoond door uw inwonende ouders. Uw ouders mogen dit bijgebouw bewonen. Te zijner tijd zal het bijgebouw weer als stal in gebruik worden genomen. Vooralsnog wordt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied het pand 't Achterom 5/5a bestemd als een burgerwoning met het stalgedeelte als bijgebouw.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". Op grond van het de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften is splitsing van het pand niet toegestaan. In de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" worden de volgende voorwaarden voor splitsing genoemd: Splitsing van een voormalige agrarische bedrijfswoning met in de bouwmasa geïntegreerde bedrijfsruimten met een inhoud van ten minste 900 m3 in twee volwaardige burgerwoningen met een inhoud van minimaal 350 m3 is toegestaan mits:

1. de splitsing geen onevenredige belemmering oplevert voor omliggende functies;
2. uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden aangetast;
3. burgerwoning aanvaardbaar is uit oogpunt van een gezond woon-en leefklimaat. De te splitsen woning moet daarom buiten een stankcirkel van een agrarisch bedrijf liggen;
4. voormalige bedrijfsgebouwen die niet als bijgebouw bij een woning kunnen worden aangemerkt worden gesloopt, zodat de (gezamenlijke) maximale oppervlakte van 70 m2 aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet mag worden overschreden; het genoemde oppervlak van 70 m2 mag echter niet verhoogd worden met het te slopen surplus aan bijgebouwen. Het maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen bedraagt, na bedoelde afbraak, evenwel 200 m2;
5. cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarden niet worden aangetast. Hierbij wordt advies van de Boerderijcommissie ingewonnen.

Uw verzoek is globaal aan deze voorschriften getoetst en de uitkomst daarvan is dat uw pand in principe voor splitsing volgens het in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" geformuleerde beleid in aanmerking komt. Wij zijn dan ook bereid in principe medewerking te verlenen aan het splitsingsverzoek, waarbij wel de voorwaarde wordt gesteld dat de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet kunnen worden aangemerkt als bijgebouw bij een woning, worden gesa-



SINT-OEDENRODE

Gemeente

neerd (zie onder 4.) tot het daarbij genoemde oppervlak, vóór de verbouwing (splitsing) wordt uitgevoerd.

Bij splitsing wordt in ieder geval uitgegaan van voormalige boerderijen hetgeen inhoudt dat het agrarisch bedrijf 't Achterom 5/5a beëindigd moet zijn;

Als u op grond van voormelde informatie uw splitsingsverzoek wenst door te zetten dient u op tekening aan te geven welke gebouwen u wenst te handhaven en welke gesloopt gaan worden.

Naar aanleiding van bovenstaande nodigen wij u uit om geheel voor eigen risico een bouwplan in te dienen. Hierbij wijzen wij u nog op het volgende:

- * de architectonische vormgeving en het agrarisch karakter van het pand mag niet wezenlijk worden aangetast;
- * het grondoppervlak mag niet worden vergroot;
- * de bestaande situering van het pand mag niet worden gewijzigd.

Verder delen wij u mede dat u aan bovenstaande informatie geen rechten kunt ontleen en dat u, indien u een voor bezwaar en beroep vatbare beslissing wenst, u hiertoe een formele aanvraag dient in te dienen.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,
namens dezen,

Ing. C.A.M. Kerstholt,
hoofd afdeling Bouwen en Milieu