



22.I001311

Oirschot

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Esperenweg 1'

Vastgesteld: 16 april 2024

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Esperenweg 1'

Met ingang van 19 mei 2022 heeft het ontwerpwijzigingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 18 mei 2022 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal en het gemeenteblad.

Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpwijzigingsplan. De zienswijze wordt onderstaand samengevat, waarbij de essentie wordt weergegeven, en beantwoord. Daarnaast wordt aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het wijzigingsplan.

Zienswijze 1 (22.B007235)

Ingekomen: 27 juni 2022

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1) Volgens de Interim Omgevingsverordening (IOV) kan een pand worden gesplitst in twee woningen als duidelijk is dat dit bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Het wijzigingsplan geeft echter geen onderbouwing hoe dit gebeurt. Op dit punt moet het plan worden aangevuld.	Zoals besproken met de provincie wordt het plan gewijzigd waarbij het pand niet meer wordt beschouwd als cultuurhistorisch waardevol maar de woningsplitsing mogelijk wordt gemaakt met de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. Woningssplitsing van een beeldbepalende woonboerderij is hiermee mogelijk indien de beeldbepalende elementen worden behouden en geborgd en er een fysieke tegenprestatie wordt geleverd die qua omvang gelijk is aan een halve ruimte voor ruimte titel, oftewel € 62.500,-. De kosten voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan worden ingezet als tegenprestatie. In de toelichting wordt aangevuld welke maatregelen er genomen worden ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Daarnaast wordt de rekenmodule bij de beleidsregel voor maatwerk ingevuld en onderbouwd en wordt het landschappelijk inpassingsplan aangepast waarbij het van belang is dat de erfinrichting aan de voorzijde oogt als één erf zodat voorkomen wordt dat er straks visueel 2 erven ontstaan. Verder wordt er in de

	regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het herstel en duurzaam behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij te borgen. Hierbij wordt ook verwezen naar de geveltekeningen van de nieuwe situatie.
2) Op de verbeelding is slechts op één deel van de boerderij de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen.	De aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is wel degelijk op beiden delen van de boerderij opgenomen. Beiden bouwvlakken hebben een eigen aanduiding.
3) De aanduiding 'cultuurhistorische waarden' sluit sloop niet uit. Voorkomen dient te worden dat de boerderij wordt gesloopt. In de regels kan bijvoorbeeld een sloopverbod worden toegevoegd.	Het pand heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en is daarmee bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische bebouwing. Daarnaast geldt er een vergunningplicht voor de sloop van het pand. Aan deze vergunningplicht zijn voorwaarden gekoppeld, zoals opgenomen in artikel 19.6.3 van het moederplan. Daarmee is voldoende geborgd dat er niet zomaar gesloopt kan worden. Een sloopverbod vinden wij wel erg ver gaan. Mocht er iets gebeuren waardoor het pand onbewoonbaar wordt/zijn cultuurhistorische waarden verliest, moet de sloop ervan mogelijk blijven.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en (deels) gegrond.

Wijzigingen in het wijzigingsplan:

- De toelichting wordt aangepast op het feit dat het pand niet meer beschouwd wordt als 'cultuurhistorisch waardevol' maar als een 'beeldbepalende woonboerderij'. De onderbouwing van het provinciaal beleid wordt daarbij ook aangepast.
- Het landschappelijk inpassingsplan wordt aangepast zodat de voorzijde oogt als één erf.
- In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het herstel en duurzaam behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te borgen. Hierbij wordt verwezen naar de geveltekeningen van de nieuwe situatie. Deze worden als bijlage bij de regels toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan

‘Buitengebied, wijziging Esperenweg 1’ worden doorgevoerd op basis van ambtshalve wijzigingen. Naar aanleiding van een reactie van het waterschap wordt het wijzigingsplan op de volgende punten gewijzigd:

- In de toelichting wordt het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vervangen door het nieuwe beleid Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.
- In de toelichting wordt het beleid van het waterschap vervangen door het nieuwe Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5)