

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Wijzigingsplan “Bobbenagelseweg 24”

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Bobbenagelseweg 24 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. Met de toevoeging van een extra woning, waarin het wijzigingsplan voorziet, zal de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder uitkomen. Voor het aspect geluid wordt daarom een aparte procedure gevolgd i.v.m. de vaststelling van een hogere grenswaarde.

Op het wijzigingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van de provincie en ontvankelijk. De zienswijze is hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze 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 langevelboerderij 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 op 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.