

ONTWERPBESLUIT

Wijzigingsplan "Spreeuwelen 6 Sint-Oedenrode"

Burgemeester en Wethouders van Sint-Oedenrode,

gezien het schriftelijk verzoek van de heer T.J.L. van der Zanden, Spreeuwelen 4, 5492 TW Sint-Oedenrode, voor de splitsing van de woonboerderij in twee woningen op het perceel plaatselijk bekend Spreeuwelen 6, kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie N, nummer 68 en nummer 733 (gedeeltelijk) te Sint-Oedenrode.

Overwegende:

- Dat dit perceel deel uitmaakt van het op 15 maart 2012 door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" en daarin de bestemming "Wonen" heeft.
- Dat het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, in combinatie met artikel 20.6.3 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" bevoegd is de bestemming "Wonen" te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de woning, door de aanduiding "twee aaneen" (tae) aan deze bestemming toe te voegen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft;
 - b. de bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van tenminste 900 m³;
 - c. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van tenminste 350 m³;
 - d. de oppervlakte aan bijgebouwen dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de woonboerderij teruggebracht te worden tot 100 m² per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid e of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven;
 - e. de voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat 25% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m² per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven;
 - f. het bestaande architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.
 - g. voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
 - h. de woningen dienen aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
 - i. deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied', tenzij de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie of woonconcentratie.
 - j. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
 - k. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
 - l. de woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
 - m. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
 - n. de toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma.

- Dat er ten behoeve van dit wijzigingsplan een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd.
- Dat deze ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming is met de genoemde bepalingen van artikel 20.6.3 van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode".
- Dat het op grond van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor de locatie "Spreeuwelen 6" van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" de bestemming te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de woning, door de aanduiding "twee aaneen" (tae) aan deze bestemming toe te voegen.
- dat het college van burgemeester en wethouders op 12 maart 2013 heeft besloten aan het genoemde schriftelijke verzoek mee te werken.
- Dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen moet worden teruggebracht tot 100 m² per woning. Daartoe wordt het bijgebouw (veldschuur) van 187 m², opgenomen in figuur10 van de ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van het wijzigingsplan, gesloopt binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan "Spreeuwelen 6 Sint-Oedenrode", conform hetgeen is opgenomen in de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de initiatiefnemer. Na sloop zijn er in de eindsituatie nog twee oorspronkelijke bijgebouwen binnen het plangebied aanwezig, een garage van 43 m² en een carport van 17 m².
- Dat bij de voorbereiding van het wijzigingsplan niet is gebleken dat provinciale belangen in het geding zijn en dat daarom is afgezien van de vooroverlegverplichting op grond van art. 3.1.1. Bro.
- Dat bij de voorbereiding van het wijzigingsplan om bovengenoemde reden eveneens is afgezien van vooroverleg met de Inspectie Leefomgeving en Transport.
- Dat bij de voorbereiding van het wijzigingsplan niet is gebleken dat belangen van het waterschap in het geding zijn en dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak en om die reden is afgezien van de vooroverlegverplichting op grond van art. 3.1.1. Bro.
- Dat het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerpbesluit behorende bij het wijzigingsplan voor de duur van 6 weken, vanaf donderdag 20 november 2014 bij het publieksplein van het gemeentehuis ter inzage heeft gelegen;
- Dat belanghebbenden hierdoor in de gelegenheid zijn gesteld eventuele zienswijzen ten aanzien van het plan kenbaar te maken;
- Dat binnen deze periode wel/geen zienswijzen zijn ingediend.....
- Dat deze zienswijzen wel/geen aanleiding geven het wijzigingsplan aan te passen.....
- Dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie door het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd, zodat door het college van burgemeester en wethouders kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 lid 1Wro.
- Gelet op de bij het wijzigingsplan behorende toelichting;
- Gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening;

B E S L U I T E N :

1. Het wijzigingsplan "Spreeuwelen 6 Sint-Oedenrode" ongewijzigd/gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Sint-Oedenrode, (datum besluit)

burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,
secretaris, burgemeester,

F. Schriever

P.M. Maas