



Sint-Oedenrode
gemeente

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, behorende bij het wijzigingsplan "Spreeuwelen 6 Sint-Oedenrode", met betrekking tot boerderijsplitsing ex artikel 3.6 Wro juncto artikel 20.6.3 bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode.

Het ontwerp wijzigingsplan "Spreeuwelen 6 Sint-Oedenrode", met betrekking tot boerderijsplitsing ex artikel 3.6 Wro juncto artikel 20.6.3 bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, heeft vanaf donderdag 20 november 2014 tot en met woensdag 31 december 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Voorafgaand aan de ter inzage legging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en de 'Mooi Rooi' krant. De kennisgeving is gelijktijdig toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Sint-Oedenrode. Ook was het ontwerp wijzigingsplan digitaal raadpleegbaar op de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Op de gemeentelijke website konden burgers via een link in de publicatie het ontwerpplan bekijken. Gedurende deze inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van een belanghebbende en is tijdig ingediend, waardoor deze ontvankelijk is.

Zienswijze

Bij brief van 1 december 2014, ingekomen op 2 december 2014, heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan "Spreeuwelen 6 Sint-Oedenrode", met betrekking tot boerderijsplitsing ex artikel 3.6 Wro juncto artikel 20.6.3 bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode.

Samenvatting zienswijze

Artikel 6.7, lid 3 onder b van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat bij splitsing in twee woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet blijken dat deze splitsing gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. De Provincie is van oordeel dat uit het ontwerp-wijzigingsplan niet blijkt dat de splitsing van de boerderij aan Spreeuwelen 6 gericht is op behoud of herstel van deze bebouwing.

Beoordeling zienswijze

De bevoegdheid tot wijziging van één woonbestemming naar twee woonbestemmingen is gebaseerd op artikel 3.6 Wro juncto artikel 20.6.3 bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode. In artikel 20.6.3 van bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode staan de voorwaarden genoemd waaraan voldaan dient te worden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Een aantal voorwaarden voorziet in behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De belangrijkste voorwaarde is dat uitsluitend een nader omschreven categorie boerderijen, te weten 'woonboerderijen', voor splitsing in aanmerking komen (artikel 20.6.3 onder a). Hieronder worden boerderijen verstaan waarbij 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 langgevelboerderij en een kortgevelboerderij (artikel 1.137). 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 zijn dat het woongedeelte en stalgedeelte zichtbaar blijven, de massavorm niet mag worden aangetast en het bestaande architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, niet wezenlijk mogen worden aangetast (artikel 20.6.3 onder f).

Het wijzigingsplan is getoetst aan genoemde voorwaarden. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Op het wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" van de gemeente Sint-Oedenrode van toepassing verklaard. Dit is ook in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan "Spreeuwelen 6 Sint-Oedenrode" opgenomen. De bepalingen



Sint-Oedenrode

gemeente

in artikel 20.6.3 blijven daarom van toepassing en zijn onlosmakelijk en voortdurend verbonden aan het gebruik van de twee woonbestemmingen. De voorwaarden zijn dus ook van kracht nadat het wijzigingsplan is vastgesteld.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat de boerderijsplitsing gericht is op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Geconcludeerd wordt dat de zienswijze ontvankelijk is, maar dat de zienswijze geen aanleiding vormt tot het aanpassen van het wijzigingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.