Sint-Oedenrode
gemeente

BESLUIT

Wijzigingsplan "Boxtelseweg 9"

Burgemeester en Wethouders van Sint-Oedenrode,

gezien het verzoek van de heer M. Peters, Boxtelseweg 9, 5491 XT SINT-OEDENRODE voor de bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' naar de bestemmingen 'Recreatie' met bedrijfswoning en de bestemming 'Wonen' op het perceel plaatselijk bekend Boxtelseweg 9 te Sint-Oedenrode, kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie P, nummer 241.

Overwegende:

- dat dit perceel is opgenomen in het op 25 juni 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' en daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' heeft;

- dat het College van burgemeester en wethouders op grond van artikel 33.10 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' bevoegd zijn ter plaatse van de aanduiding ' wetgevingszone - wijzigingsgebied (dag- en verblijfsrecreatie)' het plan te wijzigen in de bestemmingen 'Recreatie' met bedrijfswoning en de bestemming 'Wonen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Een deel van de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie mag worden gewijzigd naar de bestemming 'Recreatie' met bedrijfswoning ten behoeve van hergebruik van gronden en bebouwing voor dag- en verblijfsrecreatie mits:
   a. hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: recreatie gericht op beleving van natuur, landschap, cultuur en educatie, één en ander met de bijbehorende voorzieningen;
   b. hergebruik voor maneges is niet toegestaan;
   c. hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden kan uitsluitend worden toegestaan ten behoeve van bed & breakfast, vakantieappartementen en groepsaccommodatie en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
   d. groepsaccommodatie is uitsluitend toegestaan in het aanwezige hoofdgebouw;
   e. het aantal bedden wordt in het wijzigingsbesluit vastgesteld;
   f. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat per appartement het vloeroppervlak niet meer dan 100 m2 mag bedragen;
   g. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
   h. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondergeschikte ondersteunende horeca toegestaan;
   i. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
   j. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat, daar waar hergebruik plaatsvindt binnen gebouwen, dit uitsluitend binnen de aanwezige gebouwen is toegestaan; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
   k. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bestaande bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met dien verstande dat dit maximaal 750 m2 mag bedragen; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt tenzij er sprake is van gebouwen met een cultuurhistorische waarde welke niet mogen worden gesloopt;
   l. de voormalige agrarische bedrijfswoning mag worden gebruikt als bedrijfswoning binnen de bestemming 'recreatie';
   m. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
   n. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

o. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
p. het woon- en leefklimaat van omliggende functies mag niet onevenredig worden aangetast;
q. de beoogde functie is niet toegestaan indien er geen sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat voor de beoogde functie;
r. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
s. parkeren moet gebeuren op eigen terrein;
t. de waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
u. 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 overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels;
v. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;
w. de regels van de bestemming Recreatie zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij voor de recreatie-activiteit een aanduiding in de tabel en op de verbeelding wordt opgenomen.

2. Een deel van de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie mag worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het toestaan van één woning extra binnen de aaneengesloten bebouwing van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning mits:
   a. Er wordt bijgedragen aan herstel en/of behoud van de monumentale voormalige agrarische bedrijfswoning;
   b. De cultuurhistorische waarde van het pand wordt niet aangetast;
   c. De bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m^3;
   d. Bij splitsing mag één volwaardige bedrijfswoning en één volwaardige burgerwoning ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m^3;
   e. Het bestaande architectonische karakter van de voormalige agrarische bedrijfswoning en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.
   f. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
   g. Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
   h. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
   i. De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma;
   j. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning bedraagt maximaal 100 m^2;
   k. de regels van de bestemming Wonen zijn van overeenkomstige toepassing;
   l. De wijziging naar de bestemmingen 'wonen' en 'recreatie' 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 overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels.

- dat er een wijzigingsplan met betrekking tot het verzoek is aangeleverd, inhoudende een wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' naar de bestemmingen 'Recreatie' met bedrijfswoning en de bestemming 'Wonen';
- dat dit wijzigingsplan in overeenstemming is met genoemde bepalingen van artikel 33.10 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2';

Sint-Oedenrode
gemeente

- dat het op grond van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor de locatie 'Boxtelseweg 9' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' de bestemming te wijzigen;
- 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 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 van het wijzigingsplan en het ontwerpbesluit voor de duur van 6 weken, vanaf vrijdag 23 september 2016 tot en met donderdag 3 november 2016, 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 geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat dit geen aanleiding geeft 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 2 Wro;
- gelet op de bij het bij het wijzigingsplan behorende toelichting;
- gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening;

BESLUITEN:

1. Het wijzigingsplan "Boxtelseweg 9" ongewijzigd vast te stellen;
2. De planregels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' van toepassing te verklaren op het wijzigingsplan "Boxtelseweg 9" (NL.IMRO.0846.WP2016BUI08BOXTE09-vg01).
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De volgende voorwaarde aan het besluit te verbinden:
    1. De initiatiefnemer verplicht zich de werkzaamheden, zoals genoemd in de ruimtelijke onderbouwing 'Boxtelseweg 9' d.d. september 2016 uit te voeren. Onder uitvoering wordt verstaan het restaureren van de bestaande rijksmonumentale boerderij Boxtelseweg 9. Het plan levert een bijdrage aan de fysieke verbetering van de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Initiatiefnemer verplicht zich de werkzaamheden, te hebben voltooid, voor de ingebruikname van de woonboerderij ten behoeve van de bedrijfswoning alsmede de burgerwoning.

Sint-Oedenrode

gemeente

Regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' van de gemeente Sint-Oedenrode van toepassing, met dien verstande dat de locatie Boxtelseweg 9 wordt toegevoegd aan de tabel 'Recreatiebedrijven', zoals reeds opgenomen in artikel 13 van het op 25 juni 2015 vastgestelde Bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' met het nummer NL.IMRO.0846.BP2015BUIOUBUGEB15-vg01.

Tabel Recreatieaanduidingen Aanduiding	Adres	Huisnr.	Functie	Bedrijfswoning	Opp. (m2)
sr-10	Boxtelseweg	9	a. dagrecreatie b. verblijfsrecreatie c. ondersteunende horeca d. boerenterras	1	a. 80 b. 150 c. 100 d. 100

Artikel 2 Begripsbepaling

In de regels wordt verstaan onder:

Plan: het wijzigingsplan 'Boxtelseweg 9 ' van de gemeente Sint-Oedenrode, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0846.WP2016BUI08BOXTE09-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

2 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Boxtelseweg 9' van de gemeente Sint-Oedenrode.

Behoort bij het besluit van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Oedenrode, d.d. 15 november 2016 tot vaststelling van het wijzigingsplan 'Boxtelseweg 9'.

Sint-Oedenrode
gemeente

Sint-Oedenrode, 15 november 2016

burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,

secretaris,

F. Schriever

burgemeester,

P.M. Maas