



Onderwerp: Verslag omgevingsdialoog Sloef 15 te Sint-Oedenrode.

Inleiding

In het kader van de omgevingsdialoog, onderdeel uitmakend van de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Sloef 15 te Sint-Oedenrode, zijn door initiatiefneemsters de omwonenden van deze locatie uitgenodigd voor een bijeenkomst op 4 juli 2023. De bijeenkomst vond plaats in het bijgebouw bij de woning van initiatiefneemsters aan Sloef 15 te Sint-Oedenrode. Voor de omgevingsdialoog zijn de eigenaren van de volgende omliggende percelen uitgenodigd:

- Sloef 11
- Sloef 19
- Sloef 8-8a
- Sloef 12-12a
- Sloef 16

De eigenaar van het perceel Sloef 19 heeft zich na ontvangst van de uitnodiging afgemeld voor de bijeenkomst, daar hij verhinderd was op 4 juli 2023. In overleg met deze eigenaar is gezocht naar een alternatieve datum. Vervolgens heeft op 24 oktober 2023 met de eigenaar van Sloef 19 eveneens een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Onderstaand wordt een kort verslag gegeven van het verloop van beide bijeenkomsten en de besproken onderwerpen. Dit verslag is gedeeld met alle aanwezige omwonenden. Hierbij is omwonenden de mogelijkheid geboden om hun opmerkingen c.q. aanvullingen op dit verslag kenbaar te maken. Hiervan is door omwonenden geen gebruik gemaakt.

Verslag bijeenkomst 1

Datum: 4 juli 2023
Tijdstip: 19.30u. – 20.45u.
Locatie: Sloef 15 Sint-Oedenrode
Aanwezig: Zie bijgevoegde presentielijst

Tijdens de bijeenkomst is door de heer D. Kastelijn (Kastelijn Ruimtelijk Advies) als adviseur van initiatiefneemsters een korte presentatie verzorgd over de voorgenomen ontwikkeling aan Sloef 15. Uiteraard waren hierbij ook initiatiefneemsters zelf aanwezig, om eventuele vragen van omwonenden te kunnen beantwoorden. Door de heer Kastelijn is een toelichting gegeven over de aanleiding voor de omgevingsdialoog, de historie en huidige situatie op het perceel Sloef 15 en de voorgenomen ontwikkeling.



Aangegeven is dat initiatiefneemsters graag de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Sloef 15 willen behouden voor de toekomst. De boerderij betreft het ouderlijk huis van initiatiefneemsters en heeft voor hen dan ook grote emotionele waarde. De boerderij aan Sloef 15 betreft een 'hallehuisboerderij' uit de 18e eeuw. Het betreft één van de oudste nog bestaande boerderijen in Sint-Oedenrode. In de huidige situatie is de boerderij aangemerkt als bijgebouw bij de in 2016 herbouwde woning op het perceel.

De heer Kastelijn geeft aan dat de bouwkundige staat van de boerderij de laatste jaren sterk is verslechterd. Er zijn gaten in het riet gevallen, door lekkage wordt de eikenhouten kapconstructie aangetast en de muren vertonen scheuren. Het op een goede wijze renoveren van de boerderij is dan ook een zeer ingrijpende en kostbare klus.

Initiatiefneemsters geven aan dat zij in eerste instantie hebben onderzocht of er een nieuw rieten dak op de boerderij kon worden aangebracht. Tijdens een bouwkundige inspectie is echter geconstateerd dat de constructieve staat van de boerderij dermate slecht is, dat eerst de fundering, eikenhouten kapconstructie en muren zullen moeten worden hersteld voordat überhaupt een nieuw rieten dak kan worden aangebracht. De kosten voor de renovatie worden daarmee dermate hoog dat deze voor enkel een als 'schuur' te mogen gebruiken gebouw, niet te overzien zijn. Het doen van dergelijke forse investeringen in de renovatie van de boerderij is dan ook alleen haalbaar op het moment dat de boerderij daarna ook als woning gebruikt mag worden. Om de boerderij voor de toekomst te kunnen behouden hebben initiatiefneemsters daarom aan de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het opnieuw toekennen van een woonfunctie aan de boerderij.

De heer Kastelijn geeft aan dat de gemeente Meierijstad in maart 2023 besloten heeft medewerking te verlenen aan het initiatief tot vestiging van een woonfunctie in de boerderij. Zij heeft initiatiefneemsters uitgenodigd om hiervoor een concept-bestemmingsplan op te (laten) stellen en in te dienen. Voornamelijk reden voor de gemeente tot medewerking aan het plan is het feit dat de Monumentencommissie zeer veel waarde hecht aan het behoud van deze 'hallehuisboerderij'. Voorwaarde die de gemeente Meierijstad stelt aan medewerking is dat het plan dient toe te zien op het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Hierbij kan gedacht worden aan het terugbrengen van oorspronkelijke gevelopeningen en het behoud van waardevolle elementen zoals de eikenhouten kapconstructie. Hiertoe dient een schetsplan c.q. bouwplan te worden opgesteld dat door de Monumentencommissie moet worden goedgekeurd.

De gemeente Meierijstad heeft voorafgaand aan haar besluit tot medewerking advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Brabant Noord aangaande de milieutechnische haalbaarheid van het plan. De Omgevingsdienst heeft geconcludeerd dat de vestiging van een woonfunctie in de boerderij niet leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Uiteraard zullen in het op te stellen bestemmingsplan de verschillende milieuaspecten nader uitgewerkt en getoetst moeten worden.



Rondvraag

Zowel na afloop als gedurende de presentatie is aan de aanwezige omwonenden de kans geboden om vragen te stellen. Door omwonenden zijn een aantal vragen (V) gesteld dan wel opmerkingen (O) geplaatst. Deze worden hieronder puntsgewijs, eventueel inclusief antwoord (A), toegelicht.

- O: De eigenaar van het perceel Sloef 12-12a geeft aan dat hij op deze locatie een melkveebedrijf exploiteert. Enige tijd geleden is ook zijn zoon toegetreden tot het bedrijf. Gezien het feit dat zijn zoon nog jarenlang zijn kostwinning uit het bedrijf dient te halen, is het voor de eigenaar van Sloef 12-12a van groot belang dat hij niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering als gevolg van het plan van initiatiefneemsters. Hij geeft aan het plan dan ook te zullen voorleggen aan zijn eigen (agrarisch) adviseur.
- A: De heer Kastelijn geeft aan het zeer begrijpelijk te vinden dat de eigenaar van Sloef 12-12a niet beperkt wil worden in zijn bedrijfsvoering. De heer Kastelijn geeft aan dat voor koeien een vaste afstand (van 50 meter) geldt en dat aan deze afstand zijn inziens voldaan wordt. Hij vindt het uiteraard verstandig dat de eigenaar van Sloef 12-12a het plan ook zal voorleggen aan zijn eigen adviseur. Mochten hier vragen en/of opmerkingen uit naar voren komen dan geeft de heer Kastelijn aan hierover graag in gesprek te gaan.
- V: De eigenaar van Sloef 12-12a vraagt aan initiatiefneemsters of er al bekend is wie er in de boerderij komt te wonen.
- A: Initiatiefneemsters geven aan dat zij dit nog niet weten. Mocht het plan doorgang vinden dan zullen ook zij erg moeten wennen aan het idee dat er iemand op hun 'erf' komt te wonen. Initiatiefneemsters hebben zelf pas recent de bestaande woning op het perceel gesloopt en herbouwd. Zij wonen hier nog maar kort in en zien zichzelf, mede gezien hun leeftijd, vooralsnog niet nog een keer naar de boerderij verhuizen.
- O: De eigenaresse van Sloef 16 geeft aan dat op het moment dat aan de boerderij een zelfstandige woonfunctie wordt toegekend, dit initiatiefneemsters de mogelijkheid biedt om de boerderij in haar huidige staat te verkopen aan een derde. De kosten voor renovatie komen dan voor rekening van de koper en komen daarmee niet op het bordje van initiatiefneemsters.
- A: De heer Kastelijn geeft aan dat dit inderdaad klopt. Een eventuele koper dient zich in dat geval bij renovatie wel te conformeren aan de (bouw)tekeningen zoals door de gemeente c.q. Monumentencommissie voor dit plan worden goedgekeurd.



- O: De eigenaar van Sloef 12-12a geeft aan dat een eventuele koper iemand zal moeten zijn met een fors budget, gezien de enorme kosten die aan de renovatie verbonden zijn. Hij ervaart de Sloef als een fijne buurt. Hij hoopt dat initiatiefneemsters nog jaren zijn burens mogen zijn, maar heeft zijn bedenkingen of zo een nieuw iemand in de buurt zal passen.
- V: De eigenaar van Sloef 11 vraagt of het ook mogelijk is om, op het moment dat de boerderij eenmaal een zelfstandige woonfunctie heeft, deze te slopen en een volledig nieuw huis hiervoor in de plaats te bouwen.
- A: De heer Kastelijn geeft aan dat dit niet mogelijk is. De gemeente werkt enkel mee aan het plan onder de strikte voorwaarde dat de cultuurhistorische waardevolle boerderij behouden blijft en hersteld wordt. Hier wordt streng op toegezien en dit wordt ook geborgd in (de regels van) het bestemmingsplan.
- V: De eigenaar van Sloef 8-8a geeft aan dat hij uit de getoonde situatietekening opmaakt dat het woonperceel rondom de boerderij wordt vergroot. Is dit correct?
- A: De heer Kastelijn geeft aan dat het bestemmingsvlak 'Wonen' inderdaad ietwat wordt vergroot in oostelijke richting. Hier komt echter nadrukkelijk géén bouwvlak te liggen, waarmee ter plaatse hoogstens een garage/schuur kan worden opgericht (geen geurgevoelig object). Het bouwvlak ligt in de huidige situatie al strak om de boerderij heen en dit zal ook in de nieuwe situatie zo blijven. Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan mogen echter erfverharding, een inrit, bijgebouwen en zelfs een siertuin alleen in de bestemming 'Wonen' worden gesitueerd. Gezien de oriëntatie van de boerderij en de situering van de herbouwde woning op het perceel is het wenselijk om de gronden ten oosten van de boerderij in de toekomst als tuin te kunnen gebruiken.
- O: De eigenaar van Sloef 8-8a geeft aan dat hij de insteek van initiatiefneemsters wel kan volgen. Om dermate veel geld te spenderen aan het opknappen van alleen een schuur, daar zouden volgens hem de meeste mensen niet voor kiezen. Hij vraagt vervolgens aan initiatiefneemsters of zij al een idee hebben wanneer zij het bouwplan ten uitvoer willen gaan brengen. Hij gaat er vanuit dat dit een meerjarenplan is.
- A: Initiatiefneemsters geven aan dat zij dit moeilijk vinden in te schatten. De heer Kastelijn geeft aan dat het proces om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan al snel 1,5 tot 2 jaar in beslag zal nemen, afhankelijk van het verloop van de procedure. Hij geeft aan dat hij er naar streeft om op korte termijn een concept-bestemmingsplan bij de gemeente in te dienen, zodat de beoordeling van de stukken door de gemeente opgestart kan worden.



- V: De eigenaresse van Sloef 16 vraagt of de heer Kastelijn denkt het nog lukt om dit concept-bestemmingsplan tijdig in te dienen, gelet op de naderende Omgevingswet en de deadlines die gemeenten hebben gesteld voor het (nog kunnen) indienen van bestemmingsplannen.
- A: De heer Kastelijn geeft aan dat dit inderdaad een uitdaging is. De gemeente Meierijstad heeft 1 augustus 2023 als deadline gesteld voor het indienen van concept-bestemmingsplannen. Hij streeft er dan ook naar om vóór deze datum het concept-bestemmingsplan te hebben ingediend.

Ter afsluiting geeft de heer Kastelijn aan dat van deze dialoog een verslag zal worden gemaakt. Dit verslag zal worden gedeeld met de aanwezigen. Hierbij wordt ruimte geboden voor het plaatsen van eventuele op- of aanmerkingen, mochten aanwezigen van mening zijn dat er zaken in het verslag ontbreken of onjuist zijn vermeld.

Tot slot bedankt de heer Kastelijn, mede namens initiatiefneemsters, alle aanwezigen hartelijk voor hun aanwezigheid bij deze bijeenkomst en voor het kenbaar maken van hun standpunten.

Verslag bijeenkomst 2

Datum: 24 oktober 2023
Tijdstip: 19.00u. – 20.30u.
Locatie: Sloef 15 Sint-Oedenrode
Aanwezig: Eigenaar Sloef 19

Tijdens de bijeenkomst is door de heer D. Kastelijn (Kastelijn Ruimtelijk Advies) en initiatiefneemsters aan de eigenaar van Sloef 19 een toelichting gegeven op het voorgenomen initiatief aan Sloef 15 tot vestiging van een zelfstandige woning in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij op het perceel.

Initiatiefneemsters hebben aangegeven dat zij graag de cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Sloef 15 willen behouden, daar de boerderij hun ouderlijk huis betreft en voor hen dan ook grote emotionele waarde heeft. Ze geven aan dat de bouwkundige staat van de boerderij de laatste jaren sterk is verslechterd en dat het op een goede wijze renoveren van de boerderij een zeer ingrijpende en kostbare klus. Het doen van dergelijke forse investeringen in de renovatie van de boerderij is alleen haalbaar op het moment dat de boerderij daarna ook als woning gebruikt mag worden. Zo niet dan zijn deze kosten niet te verantwoorden. Om de boerderij te kunnen behouden wordt daarom een bestemmingsplanherziening aangevraagd, waarbij het mogelijk wordt gemaakt om de boerderij weer als zelfstandige woning in gebruik te kunnen nemen.



Door de heer Kastelijn wordt een korte toelichting gegeven op de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan. Hierbij wordt de beoogde situatie na afronding van het plan besproken, waarbij de voorgenomen splitsing van het perceel in twee percelen aan de eigenaar van Sloef 19 wordt getoond. De heer Kastelijn geeft aan hoe de te doorlopen procedure eruit ziet en geeft aan dat de omgevingsdialoog zoals vanavond gehouden hiervan een verplicht onderdeel uitmaakt.

- O: De eigenaar van Sloef 19 geeft aan dat hij de beweegredenen van initiatiefneemsters begrijpt en dat ook hij ziet dat het een forse klus zal worden om de boerderij op een goede wijze op te knappen.
- V: De eigenaar van Sloef 19 vraagt of initiatiefneemsters al een idee hebben wie er mogelijk in de boerderij kan komen wonen. Initiatiefneemsters hebben namelijk in 2016 zelf de burgerwoning op het perceel herbouwd en wonen daar nu erg fraai.
- A: Initiatiefneemsters geven aan dat zij, nu zij in 2016 de knoop hebben doorgehakt om de burgerwoning te herbouwen, niet meer in de boerderij zullen gaan wonen. Voorheen hadden zij dit wel graag gedaan, echter dit is nu geen optie meer. Zij weten echter nog niet wie er dan eventueel wel in de boerderij komt te wonen. Mocht het plan doorgang vinden dan zullen ook zij erg moeten wennen aan het idee dat er iemand op hun 'erf' komt te wonen.

Tot slot bedanken de heer Kastelijn en initiatiefneemsters de eigenaar van Sloef 19 voor zijn komst. De heer Kastelijn geeft aan dat hij het erg waardeert dat de eigenaar van Sloef 19 alsnog de moeite heeft genomen om hier tijd voor vrij te maken.

Aldus opgemaakt d.d. 5 juli 2023 en d.d. 25 oktober 2023.

drs. D.F.H. Kastelijn
Kastelijn Ruimtelijk Advies



BIJLAGE 1

Intekenlijst omgevingsdialoog

Onderwerp: Omgevingsdialoog Sloef 15 Sint-Oedenrode

Initiatiefnemers: Familie [REDACTED]

Datum: 4 juli 2023

Locatie: Sloef 15 Sint-Oedenrode

Aanwezig:

Naam	Adres	Paraaf
[REDACTED]	Sloef 11	[REDACTED]
[REDACTED]	Sloef 11	[REDACTED]
[REDACTED]	Sloef 11	[REDACTED]
[REDACTED]	Sloef 8	[REDACTED]
[REDACTED]	Sloef 16	[REDACTED]
[REDACTED]	Sloef 12	[REDACTED]