

Nota van zienswijzen Wijzigingsplan “Donte 8 Sint-Oedenrode”

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan “Donte 8 Sint-Oedenrode” 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 vrijdag 1 juli 2016 tot en met donderdag 11 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van de Provincie Noord-Brabant en is tijdig ingediend, waardoor deze ontvankelijk is.

Ingekomen zienswijze

Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch

- Ad 1. Splitsing in meerdere woonfuncties is mogelijk in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In de plantoelichting is aandacht besteed aan de karakteristieke kenmerken. Er is evenwel onvoldoende aangetoond dat hier sprake is van cultuurhistorische bebouwing. Tevens is het beoogde behoud of herstel van de cultuurhistorische bebouwing onvoldoende gewaarborgd. De zekerstelling ontbreekt voor het slopen van de overvloedige bebouwing.
- Ad 2. De herontwikkeling, waarbij het agrarisch bouwperceel wordt gewijzigd in een woonbestemming (oppervlakte woonbestemming <5000 m² en oppervlakte bijgebouwen <500 m²), behoort volgens het regionale afsprakenkader tot een categorie 2 ontwikkeling. Dat wil zeggen dat een kwaliteitsverbetering in de vorm van een goede landschappelijke inpassing is vereist. Het ontbreken van een kwaliteitsverbetering van het landschap en de borging daarvan, is strijdig met artikel 3.2 van de Provinciale Verordening.
- Ad 3. De toelichting geeft onvoldoende inzicht of de planologische regeling op deze locatie hervestiging van een veehouderij uitsluit.

Reactie Burgemeester en Wethouders.

- Ad 1. Het wijzigingsplan is getoetst aan artikel 4.7.21 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode’ alsmede van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2’. In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van boerderijsplitsing. Voor wijziging komen volgens deze regeling 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 langgevelboerderij en een kortgevelboerderij. Achtergrond van deze regeling is dat genoemde boerderijen / boerderijgebouwen karakteristiek en waardevol zijn voor het buitengebied en de gemeente ze vanuit die optiek wil behouden. Belangrijke voorwaarden voor splitsing zijn dat de inhoud van de boerderij minimaal 900m³ is, het woongedeelte en stalgedeelte zichtbaar blijven, de bijbehorende overvloedige 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 Gemeente Sint-Oedenrode is op dit moment bezig met de voorbereiding van het “Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 4”. Hierin zal in de toelichting expliciet worden opgenomen dat in het buitengebied van Sint-Oedenrode op de omschreven wijze wordt omgegaan met de mogelijkheid om woonboerderijen te splitsen. Achtergrond van deze regeling is dat genoemde boerderijen / boerderijgebouwen karakteristiek en waardevol zijn voor het buitengebied en de gemeente ze vanuit die optiek wil behouden.

Borging vindt plaats door middel van een voorwaarde in het wijzigingsbesluit gericht op het behoud en/of herstel van de aanwezige bebouwing. Bij de vertaling in het wijzigingsplan worden voor de te splitsen woningen een bestemmingsomschrijving, een aanduiding alsmede planregels opgenomen gericht op het behoud en/of herstel van de aanwezige bebouwing.

In relatie tot de zekerstelling van de sloop overtollige bebouwing zal onderstaande voorwaarde bij de vaststelling van het wijzigingsplan aan het besluit gekoppeld worden: “De gronden en bouwwerken ter plaatse van de locatie Donte 8 mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de voorgenomen splitsing, indien de als overtollig aangemerkte bebouwing, zoals genoemd in de ruimtelijke onderbouwing ‘Donte 8’ d.d. 23 juni 2016, wordt gesloopt.”

- Ad 2. Naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie op het ontwerp wijzigingsplan Donte 8 is door de initiatiefnemer een aanvullend landschapsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is voor controle naar de Provincie verzonden. De Provincie is akkoord gegaan met het aanvullende beplantingsplan.
De borging van het landschapsplan wordt in het vaststellingsbesluit opgenomen.
- Ad 3. In artikel 20.6.2 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2’ is opgenomen dat de wijziging van de bestemming ‘Wonen’ naar de bestemming ‘Agrarisch’ uitsluitend is toegestaan ten behoeve van een grondgebonden bedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf en niet zijnde een veehouderij. Hiermee wordt al zeker gesteld dat een herbestemming van een veehouderij niet mogelijk is. Toepassing van artikel 20.6.2a, omschakeling naar agrarisch-veehouderij, wordt uitgesloten.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen. Er wordt ingestemd met het aangeleverde beplantingsplan. De Provincie is akkoord met bovengenoemde aanpassingen.

Aanpassingen:

Bepantingsplan:

Het aangeleverde beplantingsplan wordt als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen.

Vaststellingsbesluit:

- In het besluit wordt de realisatie, beheer en instandhouding van het beplantingsplan geborgd;
- In het besluit wordt de sloop van de als overtollig aangemerkte bebouwing, zoals genoemd in de ruimtelijke onderbouwing ‘Donte 8’ geborgd;
- In het besluit wordt opgenomen dat de voorgenomen bestemmingswijziging alsmede splitsing van de bestaande woonboerderij gericht is op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bebouwing.

Verbeelding/Regels:

In het wijzigingsplan worden voor de te splitsen woningen een bestemmingsomschrijving, een aanduiding alsmede planregels opgenomen gericht op de handhaving, behoud en/of herstel van de aanwezige bebouwing.