

BESLUIT

Wijzigingsplan "Donte 8 Sint-Oedenrode"

Burgemeester en Wethouders van Sint-Oedenrode,

gezien het schriftelijk verzoek van de heer P. Timmermans, Donte 8, 5491 RK Sint-Oedenrode, voor de splitsing van de woonboerderij in twee woningen op het perceel plaatselijk bekend Donte 8 te Sint-Oedenrode, kadastraal bekend gemeente Sint-Oedenrode, sectie L, nummer 780.

Overwegende:

- dat dit perceel deel uitmaakt van het op 25 juni 2015 door de raad van de gemeente Sint-Oedenrode vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, Herziening 2" en daarin de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" heeft;
- dat het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 4.7.21 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, Herziening 2", juncto artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd is de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" 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. Er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen.
 - b. De bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
 - c. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³.
 - d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing na splitsing van de voormalige bedrijfswoning teruggebracht te worden tot 100 m² per woning, tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid f e of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die gehandhaafd dienen te blijven.
 - e. Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, mag 25 % van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m² per woning waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100 m², dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat 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. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
 - j. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
 - k. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
 - l. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie

- m. of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels.
 - n. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 - o. De toename van het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk woningbouwprogramma.
 - p. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend.
- 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 4.7.21 van bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, Herziening 2";
 - dat het op grond van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor de locatie "Donte 8" van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, Herziening 2" 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 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, en dat daarom is afgezien van vooroverleg;
 - dat het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerpbesluit behorende bij het wijzigingsplan voor de duur van 6 weken, vanaf vrijdag 1 juli 2016 tot en met 11 augustus 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 door de Provincie Noord-Brabant een zienswijze is ingediend;
 - dat deze zienswijze aanleiding geeft het wijzigingsplan aan te passen;
 - ten behoeve van het wijzigingsplan een aanvullend beplantingsplan is aangeleverd;
 - 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 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 :

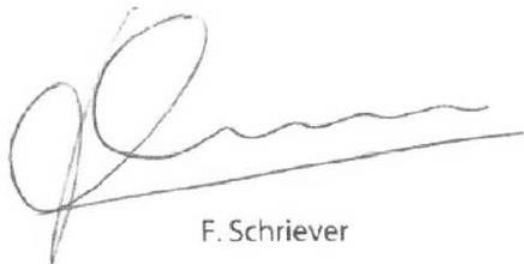
1. Het wijzigingsplan "Donte 8" gewijzigd vast te stellen;
2. De planregels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode', alsmede het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' van toepassing te verklaren op het wijzigingsplan "Donte 8 Sint-Oedenrode".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De volgende voorwaarde aan het besluit te verbinden:
 - a. "De gronden en bouwwerken ter plaatse van de locatie Donte 8 mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de voorgenomen splitsing, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan Donte 8 d.d. 18 november 2016, behorende bij de ruimtelijke onderbouwing 'Donte 8' d.d. 23 juni 2016.

- b. "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."
- c. "De voorgenomen bestemmingswijziging alsmede splitsing van de bestaande woonboerderij is gericht op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige bebouwing."
- d. Toepassing van artikel 20.6.2a, omschakeling van de bestemming "Wonen" naar "Agrarisch" met de aanduiding 'Veehouderij', zoals genoemd in het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2", is op locatie Donte 8 niet van toepassing.

Sint-Oedenrode, 20 december 2016

burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,

secretaris,



F. Schriever

burgemeester,



P.M. Maas