



# NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Wijzigingsplan  
Hoogstraat 70 Sint-Oedenrode

**College B&W 15 september 2020**

## Inhoud

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. Inleiding.....                  | 2 |
| 2. De procedure.....               | 3 |
| 3. Zienswijzen .....               | 3 |
| 4. De ontvankelijkheid .....       | 3 |
| 5. Leeswijzer .....                | 3 |
| 6. Reactie op de zienswijzen ..... | 4 |
| 7. Ambtelijke wijzigingen.....     | 4 |
| 8. Conclusie en advies.....        | 5 |

# 1. Inleiding

Het wijzigingsplan Hoogstraat 70 Sint-Oedenrode voorziet in de splitsing van de bestaande woonboerderij in twee woningen.

De planlocatie is gelegen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' (v.w.b. de regels) en 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1' (v.w.b. de verbeelding) van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4 is echter in artikel 23.6.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt.

## 2. De procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is op 13 juni 2019 gepubliceerd in het gemeenteblad en de Staatscourant. In de periode van 14 juni 2019 tot 26 juli 2019 heeft het ontwerp wijzigingsplan ter voldoening aan artikel 3.9a van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp wijzigingsplan via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad.

## 3. Zienswijzen

Er is tegen het ontwerp wijzigingsplan één schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van de provincie Noord-Brabant bij brief van 17 juli 2019, ingekomen op 17 juli 2019.

## 4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

## 5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. In onderdeel 7 staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte volgen in onderdeel 8 de conclusie en het advies m.b.t. de zienswijze en de eventuele gevolgen voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

## 6. Reactie op de zienswijze

De Provincie Noord-Brabant maakt bezwaar tegen het ontwerp wijzigingsplan.

De provincie geeft in haar zienswijze aan dat niet duidelijk is op welke wijze het plan voldoet aan artikel 7.7 lid 3 onder b van de Verordening Ruimte, i.c. hoe met de herbouw van de woning het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden wordt gerealiseerd en geborgd.

Naar aanleiding van de zienswijze is er nader overleg geweest met de provincie. Toegelicht is waarom de boerderij is aangemerkt als cultuurhistorische waardevol / behoudenswaardig en voor splitsing in aanmerking komt (1). Daarnaast is met de provincie besproken op welke wijze de cultuurhistorische waarde moet worden geborgd (2).

Hierna worden bovengenoemde punten toegelicht. De bijlagen waarnaar wordt verwezen zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 bij deze nota van zienswijzen. Bijlage 1: tekening plan Hoogstraat 70 Sint-Oedenrode (ASG 02-01-2020) en bijlage 2: advies cultuurhistorische waarde boerderij Hoogstraat 70 Sint-Oedenrode (gemeente Meierijstad, M. vd Broek, 25 april 2017).

1. Onderbouwing artikel 23.6.4 bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'.

### *Algemeen*

Het wijzigingsplan is getoetst aan artikel 23.6.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'. In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van boerderijsplitsing. Voor wijziging komen volgens deze regeling woonboerderijen in aanmerking die als cultuurhistorisch waardevol zijn aan te merken. Achtergrond van deze regeling is dat genoemde woonboerderijen karakteristiek en waardevol zijn voor het buitengebied en de gemeente ze vanuit die optiek wil behouden. Het bestemmingsplan Buitengebied voorziet niet in een regeling bij de woonbestemming waarin woonboerderijen worden aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Wanneer een verzoek om splitsing bij de gemeente wordt ingediend wordt de cultuurhistorische waarde van het object onderzocht en beoordeelt de gemeente in samenspraak met de Monumentencommissie of de boerderij is aan te merken als cultuurhistorische waardevol / behoudenswaardig en voor splitsing in aanmerking komt. Vervolgens wordt het plan voorgelegd aan de gecombineerde commissie van Welstand en Monumenten. Deze commissie beoordeelt of de aanwezige cultuurhistorische waarden voldoende worden geborgd. De provincie heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode (2012) niet gereageerd op de regeling voor boerderijsplitsing. Later is, naar aanleiding van opmerkingen van de provincie m.b.t. een wijzigingsplan in 2016, de regeling voor splitsing, overeenkomstig de wens van de provincie, aangepast in bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4' (artikel 23.6.4).

### *Wijzigingsplan Hoogstraat 70 Sint-Oedenrode*

De boerderij gelegen aan de Hoogstraat 70 in Sint Oedenrode is, na onderzoek, door gemeente aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De onderbouwing hiervan is opgenomen in een advies opgesteld door de heer M. van den Broek, d.d. 25 april 2017 (zie bijlage 1).

De boerderij is gebouwd als een kortgevel model in een eenvoudige architectuur. Wanneer gekeken wordt naar de in 1930 verleende bouwvergunning dan is hierin het uiterlijk van de huidige boerderij goed terug te lezen, waardoor deze boerderij representatief is voor de periode waarin zij is gebouwd.

De cultuurhistorische waarde van de boerderij ligt in de aanwezigheid van de oorspronkelijke hoofd- en verschijningsvorm en het karakteristieke bouwvolume. Met name de voorgevel is een belangrijk element in cultuurhistorische zin.

2. Borging cultuurhistorische waarde boerderij.

De provincie heeft n.a.v. het overleg met de gemeente en de initiatiefnemers in het najaar van 2019 op verzoek van de gemeente een aantal uitgangspunten op papier gezet die door de gecombineerde welstand- en monumentencommissie (hierna: WM-cie) zijn overgenomen. Er is veelvuldig overleg geweest tussen de gemeente, de WM-cie en de initiatiefnemer. Twee leden van de WM-cie hebben zich ter plaatse op de hoogte gesteld van de bestaande toestand. Zij zijn tot de conclusie gekomen dat veel van de oorspronkelijke indeling van de boerderij verloren is gegaan, net als veel oorspronkelijk materiaal. Ook hebben zij geconstateerd dat de constructie van de boerderij slecht is.

Het definitieve plan (bijlage 2) Hoogstraat 70 Sint-Oedenrode (ASG 02-01-2020) is opnieuw voorgelegd aan de WM-cie. Gezien de genoemde constatering heeft de WM-cie een positief advies uitgebracht, waaraan een aantal voorwaarden zijn verbonden.

De tekening van het definitieve plan (ASG 02-01-2020) is toegestuurd naar de provincie. De provincie heeft bij e-mail van 1 september 2020 een positieve reactie gegeven op het definitieve plan. Zij geeft aan dat veel van de uitgangspunten die door de provincie als handreiking zijn gegeven terug te vinden zijn in het plan. Daarnaast wordt een punt van aandacht meegegeven aan de initiatiefnemer m.b.t. de raamdeur met ramen aan de rechter zijgevel waardoor de scheiding tussen woon- en bedrijfsgedeelte zoals oorspronkelijk aanwezig, aan de buitenzijde niet goed meer afleesbaar is.

Het punt van aandacht is bekeken en er is voor gekozen het bouwplan hier niet op aan te passen omdat eerder over de uitbouw en poort door de provincie geen opmerkingen zijn gemaakt en de poorten zich bevinden in het deel van de boerderij dat in de vijftiger jaren is gebouwd waarvan zowel door de provincie als door de gecombineerde Welstand- en monumentencommissie is aangegeven dat deze toevoegingen als minder historisch/monumentaal kunnen worden beschouwd. Bovendien wil de initiatiefnemer de kelder sparen en is er een plan voor de woonkeuken, waardoor er geen ruimte is voor een aanpassing binnen de bestaande contour.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente van oordeel dat er met het definitieve plan (ASG 02-01-2020) geen sprake meer is van een kennelijke belemmering die in de weg staat aan de vaststelling van het wijzigingsplan. De gemeente acht het wijzigingsplan, zoals dit nu in voorligt, op grond van het bovenstaande in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

## **7.Ambtelijke wijzigingen**

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

## **8.Conclusie en advies**

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan voor splitsing van de boerderij op de locatie Hoogstraat 70 in Sint-Oedenrode, conform de tekening (ASG 02-01-2020) zoals deze door de gecombineerde welstand en monumentencommissie akkoord is bevonden en is voorgelegd aan de provincie. De zienswijze geeft geen aanleiding voor een aanpassing van de regels en/of de verbeelding van het wijzigingsplan 'Hoogstraat 70, Sint-Oedenrode' zodat het wijzigingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

## Memo

|             |                                                                          |             |                                   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Voor        | Yolanda Meijkamp                                                         | Van         | Mark van den Broek                |
| Kopie aan   |                                                                          | Werkatelier | Gebiedsontwikkeling en planologie |
| Datum       | 25 april 2017                                                            | Bijlage(n)  |                                   |
| Ons kenmerk |                                                                          |             |                                   |
| Onderwerp   | <b>Advies Cultuurhistorische Waarde   Hoogstraat 70 - Sint Oedenrode</b> |             |                                   |

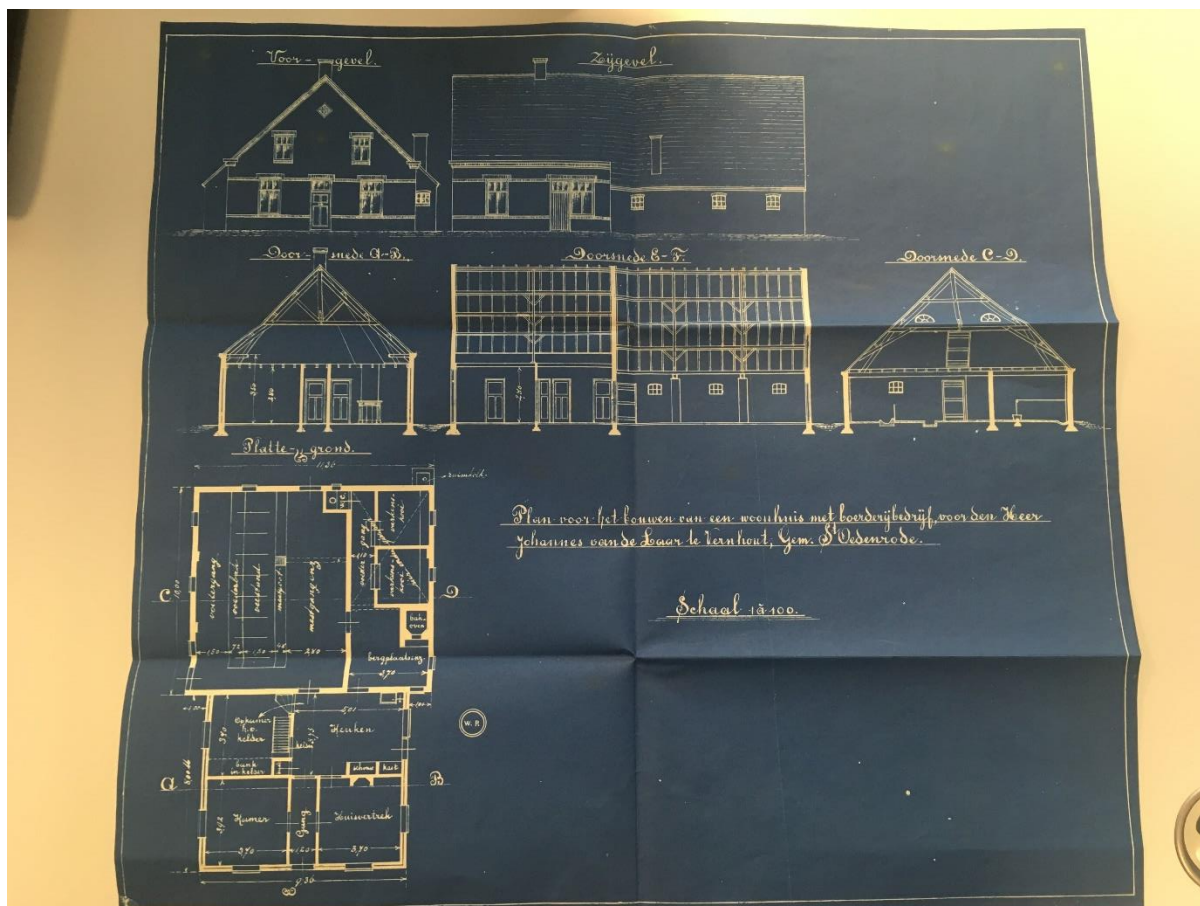


**Vooraanzicht voor september 1969 (bron: collectie Familie Van de Laar)**

## De bouwgeschiedenis

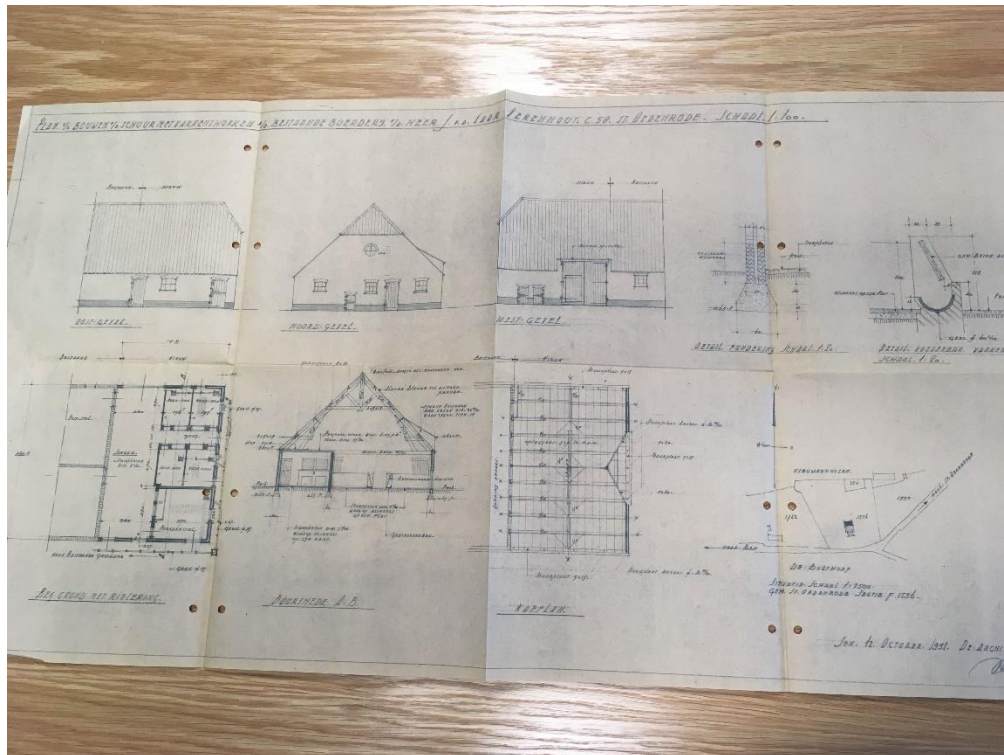
Voor de bouw van de boerderij gelegen aan de Hoogstraat 70 te Sint Oedenrode is op **19 september 1930** een vergunning verleend in het kader van de Woningwet. De vergunning voor de verlenging van het achterhuis is verleend op **6 november 1951**. Tenslotte is op **24 september 1969** een vergunning verleend voor het verbouwen van het voorhuis.

Er is geen sprake van eerdere voorgangers van de huidige boerderij op deze locatie.



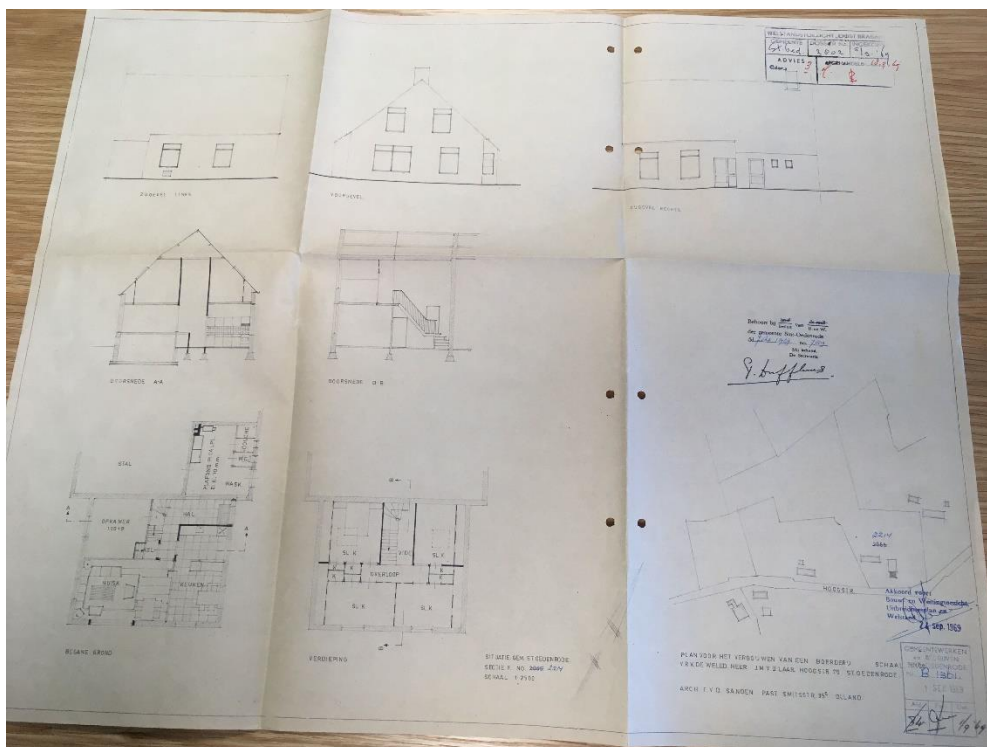
### Tekening behorende bij vergunning 19 september 1930 (Bron: BHIC)

De boerderij is gebouwd als een kortgevel model in een eenvoudige architectuur passend in de toenmalige tijdgeest.



Tekening behorende bij vergunning 6 november 1951 (Bron: BHIC)

In 1951 heeft er in verband met de schaalvergroting van het boerenbedrijf een uitbreiding van het achterhuis plaatsgevonden. Hierbij zijn de oorspronkelijke goot – nokhoogte gerespecteerd.



Tekening behorende bij vergunning 24 september 1969 (Bron: BHIC)

In 1969 is het voorhuis met name intern verbouwd. Het vooraanzicht is hierbij vrij ingrijpend gewijzigd door het verdwijnen van de voordeur en vergroten van het linkerraam.

**Advies:**

**De boerderij is cultuurhistorisch behoudens waardig.** Mocht er daadwerkelijk over worden gegaan tot het splitsen van deze boerderij dan dient op een zorgvuldige manier te worden omgegaan met de grotendeels intacte hoofdvorm en eerbiedigen dan wel terugbrengen van oorspronkelijke gevelopeningen als bijvoorbeeld de verdwenen grote staldeur. Bij dit uitgangspunt is het aanbrengen van dakkapellen ongewenst. Bij het isoleren van het dak dienen de huidige contouren te worden eerbiedigt, dit betekent dat isoleren bij voorkeur van binnenuit dient plaats te vinden.

Bij voorkeur dient de Welstandcommissie gezamenlijk met de Monumentencommissie te adviseren over een eventuele aanvraag omgevingsvergunning.

Behoud van de eenduidigheid van de verschijningsvorm dient te worden geborgd dit betekent niet alleen toepassing van dezelfde bouwmaterialen en kleuren maar ook een erfinrichting welke de indruk wekt dat er sprake is een eenheid en niet een duidelijke afleesbare scheiding van het voor en het achter huis.

**Motivatie**

De cultuurhistorische waarde van de boerderij gelegen aan de Hoogstraat 70 te Sint Oedenrode is de aanwezigheid van de oorspronkelijke hoofd- en verschijningsvorm in samenhang met de huidige vrije ligging waar het aantal bijgebouwen evenals in 1930 beperkt is. Kijken we naar de in 1930 verleende bouwvergunning dan is hierin het uiterlijk van de huidige boerderij goed terug te lezen, daarom is deze boerderij representatief voor de periode waarin zij is gebouwd. **Alleen al om deze reden is de huidige boerderij aan te merken als cultuurhistorische waardevol / behoudens waardig.** Boerderijen zijn elementen die het landschap leesbaar en herkenbaar houden omdat zij de agrarische geschiedenis van het Brabantse landschap vertellen. Wanneer oude boerderijen als historische voorbeelden verdwijnen, zal de authenticiteit plaatsmaken voor een bouwstijl gebaseerd op geromantiseerde beelden, omdat men zich niet langer meer bewust is van de eigen bouwtraditie. Het karakter van het Brabantse landschap wordt bedreigd door sloop van dergelijke boerderijen. Behoud van historische bebouwing kan dit soort verarming helpen te voorkomen.

Op het moment dat de splitsing van deze boerderij op een zorgvuldige manier wordt uitgevoerd met inbegrip van het bijbehorende erf en ook op de langere termijn wordt gestreefd naar een eenduidige uitstraling is dit van toegevoegde waarde. Hierdoor is er sprake van gebruik van het gehele object en is er ook een belang om het gehele object goed te onderhouden. Bijkomend voordeel is dat het gebruik door 2 huishoudens ook betekent dat er normaalgesproken meer financiële middelen voorhanden zijn ten behoeve van dit onderhoud.

## Huidige situatie



Luchtfoto situatie 2017 (Bron: Gemeente Meierijstad – Slagbaan & Peeters)



rechter zijgevel



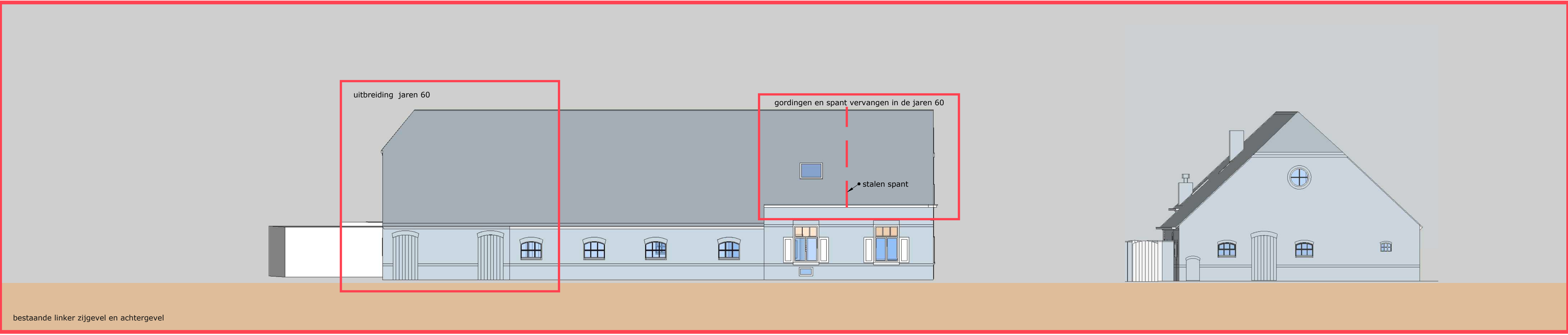
achtergevel



voorgevel



linker zijgevel



bestaande linker zijgevel en achtergevel



iso 1



"publieksaanzicht" vanuit Hoogstraat

Door de Welstands/ Monumentencommissie van Meierijstad op 9 januari 2020 goedgekeurde ontwerptekening