

Onderwerp:

Wijzigingsplan 'Splitsing Venrayseweg 34 Overloon'

Nummer:

Z/22/059191 / D/22/1172684

Burgemeester en wethouders van Land van Cuijk;

gezien het verzoek van de eigenaar van Venrayseweg 34 Overloon, om het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' voor het perceel Venrayseweg 34 Overloon te wijzigen ten behoeve van het splitsen van de woonboerderij in twee wooneenheden;

overwegende dat artikel 23.5 van de regels behorende tot het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om onder de volgende voorwaarden woningsplitsing mogelijk te maken:

- a. er sprake is van een woonboerderij met een bouwmassa van ten minste 900 m³;
- b. het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- c. er twee volwaardige woningen ontstaan met beide een inhoud van ten minste 350 m³;
- d. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden;
- e. voldaan wordt aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
- f. de nieuwe woning milieuhygiënisch aanvaardbaar is in relatie tot geurhinder van andere agrarische bedrijven;
- g. de nieuwe woning aanvaardbaar is uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat en wat betreft externe veiligheid;
- h. indien meer dan 190 m² (voormalige) bedrijfsgebouwen c.q. bijbehorende bouwwerken aanwezig is, de totale oppervlakte na de splitsing niet vergroot wordt;
- i. een goede landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak is en blijft verzekerd, waarbij leidend is de meest actuele "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxtmeer";



dat uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan alle bovengenoemde voorwaarden voldaan wordt;

dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken met ingang van 25 mei tot en met 5 juli 2022 gedurende een termijn van zes weken voor belanghebbende ter inzage heeft gelegen;

dat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld gedurende de inzagetermijn zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen;

dat gedurende de inzagetermijn één zienswijzen is ingediend;

de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van de toelichting, regels en verbeelding behorende bij het wijzigingsplan;

de wijzigingen zijn vastgelegd in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;

gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 23.5 van de regels bijbehorende bij het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018';

B E S L U I T E N :

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen Wijzigingsplan 'Splitsing Venrayseweg 34 Overloon' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen bij het wijzigingsplan 'Splitsing Venrayseweg 34 Overloon';
3. het wijzigingsplan 'Splitsing Venrayseweg 34 Overloon' met IMRO nummer NL.IMRO.1982.WPBuVenrayseweg34-VA01 vast te stellen;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van 6 weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken.

Cuijk, 20 september 2022.

Burgemeester en wethouders van Land van Cuijk,
secretaris, wnd. burgemeester,

b/a

Johan Postma

Wim Hillenaar

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Wijzigingsplan 'Splitsing Venrayseweg 34 Overloon'



1. Inleiding

Deze nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpwijzigingsplan 'Splitsing Venrayseweg 34 Overloon'. Dit wijzigingsplan voorziet in het splitsen van de beeldbepalende woonboerderij in twee wooneenheden.

2. Procedure wijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan 'Splitsing Venrayseweg 34 Overloon' heeft van woensdag 25 mei 2022 tot en met dinsdag 5 juli 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgegeven in het Gemeenteblad. De stukken zijn gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. De zienswijze voldoet aan de indieningsvereisten en is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze provincie

De provincie geeft aan dat op grond van artikel 3.69 sub b van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij onder voorwaarden is toegestaan. Deze voorwaarden bestaan uit dat een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte kavel en dat geborgd wordt dat de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden. De vereiste fysieke tegenprestatie voor de splitsing van de beeldbepalende woning dient te worden bereikt door een investering in de omgevingskwaliteit, of door de aanschaf van een maatwerktitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte.

Aangezien de investering in de omgevingskwaliteit vooralsnog ontbreekt is het wijzigingsplan in strijd met artikel 3.69 van de IOV.

Beoordeling zienswijze

Het is vast provinciaal beleid om terughoudend om te gaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) kent echter incidentele mogelijkheden hiervoor. Daarbij is bepaald dat via maatwerk de toevoeging van een woning mogelijk is met als doel het versterken van omgevingskwaliteit. Daarvoor moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd van minimaal € 62.500 (een halve rvr-titel). Wanneer hier niet aan volledig aan voldaan wordt dient er een maatwerktitel gekocht te worden voor tenminste €20.000,-, in de vorm van een storting in een gemeentelijk fonds. Waarna de gemeente zal voorzien in het realiseren van verbetering van de omgevingskwaliteit.

Op 19 juli 2023 heeft de provincie de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' gepubliceerd. Met deze beleidsregel is uitgewerkt waarom en hoe de omvang hiervan wordt behaald. Ook is uitgewerkt welke (fysieke) maatregelen bij de omgevingskwaliteit worden betrokken.

Door initiatiefnemer is inzichtelijk gemaakt op welke manier voldaan wordt aan de vereiste fysieke. Dit gebeurt enerzijds sloop van overtollige bebouwing en anderzijds middels landschappelijke inpassing. In totaal bedraagt de fysieke tegenprestatie € 96.669,-. Met deze investering wordt ruim voldaan aan de benodigde tegenprestatie van € 62.500,-. De berekening is als bijlage 7 van de toelichting opgenomen.

Overeenkomstig artikel 3.69 IOV moet het behoud van de beeldbepalende boerderij worden geborgd. Hiervoor wordt op de verbeelding de aanduiding specifieke vorm van wonen – beeldbepalende boerderij’ opgenomen en in de regels wordt aan artikel 3.1 een nieuw h toegevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – beeldbepalende boerderij’ het behoud, beheer en herstel van de beeldbepalende boerderij.

De beantwoording van de zienswijze is ambtelijk afgestemd met de provincie.

4. Ambtshalve wijzigingen

Niet van toepassing

5. Conclusie

Het wijzigingsplan ‘Splitsing Venrayseweg 34 Overloon’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPBuVenrayseweg34-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld.