

**Nota van zienswijzen &
Ambtshalve wijzigingen**

**Ontwerpwijzigingsplan
Achter-Oventje 9, Zeeland**

Gemeente Maashorst

Uden, december 2024

Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan Achter-Oventje 9, Zeeland, heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen, tot en met 24 januari 2024. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Daarmee is de zienswijze binnen de gestelde termijn ontvangen en zodoende ontvankelijk.

Hierna wordt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, is de zienswijze volledig beoordeeld en beantwoord. Tevens is aangegeven of, en zo ja op welke wijze de zienswijze leidt tot wijzigingen in het vastgestelde wijzigingsplan.

Daarnaast is in deze nota aangegeven welke ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan.

Zienswijze 1.

Provincie Noord-Brabant

Zienswijze

De provincie Noord-Brabant is van mening dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening.

Grondslag splitsing woonboerderij

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woonboerderij te splitsen. In de toelichting op het bestemmingsplan staat beschreven dat de monumentencommissie een positief advies heeft uitgebracht over het plan en dat uit dit advies blijkt dat er sprake is van behoud van cultuurhistorische bebouwing.

In het bestemmingsplan staat dan ook dat een splitsing binnen het provinciaal beleid past. De provinciale regeling om een splitsing in meerdere woonfuncties toe te staan, gaat over cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die is opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. De woonboerderij staat niet op deze kaart. Daarnaast is de boerderij (in het bijzonder het woongedeelte) bijna onherkenbaar verbouwd in 1959. Hierdoor kan er geen sprake meer zijn van bijzondere erfgoed waarden. Dit betekent dat deze woonboerderij niet gesplitst kan worden op basis van artikel 3.69 sub c IOV.

Indien de gemeente van mening is dat hier sprake is van een beeldbepalende woonboerderij dan kan splitsing plaatsvinden op basis van artikel 3.69 sub b IOV. Dit is de regeling voor beeldbepalende woonboerderijen. Voor een splitsing van een beeldbepalende woonboerderij is een fysieke tegenprestatie vereist in de vorm van een halve ruimte-voor-ruimte titel. Daarnaast moet het bestemmingsplan regels bevatten ter behoud van deze woonboerderij.

Beantwoording

Gelet op het vorenstaande kan de woningsplitsing niet plaatsvinden op basis van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, op grond van artikel 3.69 sub c van de IOV.

De gemeente is van mening dat splitsing hier te rechtvaardigen is.

Gelet op het ontbreken van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' op de provinciale kaart zal de voorliggende splitsing haar grondslag vinden op basis van beeldbepalendheid. De grondslag hiervoor kan worden gevonden in artikel 3.69 sub b IOV.

Dit is mede onderbouwd door de beoordeling van de gecombineerde commissie Welstand en Monumenten Gemeente Maashorst. De historische onderbouwing, welke deel uitmaakt van het onderhavige wijzigingsplan ligt hieraan ten grondslag.

Bij splitsing van een beeldbepalende woonboerderij is een fysieke tegenprestatie vereist in de vorm van een halve ruimte-voor-ruimte titel. Kosten ten aanzien van het herstel en het terugbrengen van cultuurhistorische elementen mogen worden verrekend met de kosten van een halve ruimte-voor-ruimte titel.

Door de initiatiefnemer is een begroting aangeleverd met daarop de kosten die gemaakt worden ter behoud en herstel van de waarden. De gemeente heeft ingestemd met de opgevoerde kostenposten in deze begroting. Deze begroting is ook ter advisering voorgelegd aan de Provincie.

Na gezamenlijk overleg tussen gemeente en provincie is besloten dat er geen halve ruimte-voor-ruimte titel aangekocht hoeft te worden nu de kosten ter behoud en herstel van waarden bij de voorliggende woningsplitsing meer bedragen dan de kosten van een halve ruimte-voor-ruimte titel.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting. De grondslag voor de splitsing is gewijzigd.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende gebiedsaanduidingen zijn opgenomen op de verbeelding:

- reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- vrijwaringszone – vogelbeperkingsgebied
- vrijwaringszone – molenbiotoop 1
- geluidzone – vliegveld

In de regels zijn de bij de gebiedsaanduidingen behorende regels uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied Landerd’ overgenomen. De regels behorend bij ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘vrijwaringszone – vogelbeperkingsgebied’ waren al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 8.3 Geluidzone – vliegveld is toegevoegd.

8.3 Geluidzone – vliegveld

8.3.1 Verbodsbepaling

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen en/of te gebruiken of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen, in te richten of te gebruiken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – vliegveld', behorende bij het vliegveld.

8.3.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1 teneinde het oprichten en/of gebruiken van geluidsgevoelige objecten en/of het aanleggen, inrichten of gebruiken van geluidsgevoelige terreinen ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – vliegveld', mits hierbij wordt voldaan aan de wet- en regelgeving omtrent geluidsbelasting van industrieterreinen.

Artikel 8.4 Vrijwaringszone – molenbiotoop is toegevoegd.

8.4 Vrijwaringszone – molenbiotoop

8.4.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen de hierna volgende bepalingen:

8.4.2 Bouwregels

Voor de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

a. binnen een straal van 100 meter vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de belthoogte, zoals opgenomen in onderstaande tabel;

b. vanaf een afstand van 100 m vanuit het middelpunt van de 'vrijwaringszone – molenbiotoop', geldt de volgende formule:

$$h = x/n + c \cdot z$$

h = maximum bouwhoogte

x = afstand gebouw of bouwwerk tot molen

n = waardering voor de omgeving van de molen in verband met het functioneren van de molen (op

basis van 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied)

c = constante = 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + hoogte belt)

Aanduiding	Naam	Straat	Nummer	Plaats	Belthoogte	Askophoogte (z)	n
vrijwaringszone - molenbiotoop 1	St. Victor	Verbindingsweg	3	Oventje	4	15,75	75

8.4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.2 en een hogere bouwhoogte toestaan, mits hierdoor hetzij direct, hetzij indirect het huidige en het toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.

8.4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
2. het ophogen van gronden;
3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

b Uitzonderingen

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

1. werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel
2. van ondergeschikte betekenis zijn en/of
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;

5. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel
6. die welke voortvloeien uit het normale gebruik.

c Verlening

De onder a bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.

De regels behorend bij de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn niet van toepassing en dus verwijderd.

Tot slot is de aanduiding 'karakteristiek' toegevoegd op de verbeelding.

In de regels is geborgd dat karakteristieke bebouwing niet mag worden gesloopt of herbouwd.

3.4 Karakteristieke bebouwing

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen gelden voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de volgende regels:

- a. De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande goothoogte en bouwhoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijgebouw 1' de goot- en nokhoogte met 0,5 meter mogen worden vergroot.
- b. De kapvorm, –helling en –richting zoals aanwezig op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan mogen niet worden gewijzigd.
- c. de gevellijnen van gebouwen zoals die aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mogen niet worden gewijzigd.

3.4.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen of minder geschikt te maken voor de verwezenlijking van de daaraan bij het plan gegeven bestemming.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het slopen uitsluitend verlenen indien de sloop en herbouw vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt meer gewenst te zijn dan restauratie.