Motivering wijziging Houtsestraat 21 – vormverandering bestemmingsvlak wonen

Situatie

Op de locatie Houtsestraat 21 te Sint-Oedenrode bevindt zich een gesplitste woonboerderij. Het perceel met de aanduiding 'kadastrale gemeente Sint-Oedenrode, perceel N sectie 473 is gelegen in de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4
- Paraplubestemmingsplan parkeren
- Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit

Het perceel heeft de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming wonen
- Enkelbestemming agrarisch
- Bouwaanduidingen bijgebouwen en bijgebouwen uitgesloten.

Het bestemmingsplan bepaalt dat het bestaande aantal (bedrijfs-)woningen niet mag toenemen. In afwijking hiervan is in 2024 een omgevingsvergunning verleend voor de splitsing in twee wooneenheden.

Verleende vergunning

De in 2024 verleende omgevingsvergunning voorziet in de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee wooneenheden. Middels deze splitsing wordt het gebruik van de woonboerderij als twee zelfstandige woningen mogelijk gemaakt. Ook wordt met de hiermee gepaarde verbouwing van het pand de boerderij op een aantal punten versterkt c.q. teruggebracht naar de oorspronkelijke situatie.

Aanleiding

Middels de recente splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden, zijn binnen het plangebied twee separate woonpercelen ontstaan. Het voorlopig ontwerp, zoals onderdeel uitmakend van de verleende omgevingsvergunning voor splitsing van de boerderij, geeft de (beoogde) nieuwe situatie aan Houtsestraat 21-21a weer. In de nieuwe situatie behoort de bestaande schuur van 137 m2 toe aan woning 2 (achterzijde woonboerderij). De bestaande overkapping van 26 m2 behoort in de nieuwe situatie toe aan woning 1 (voorzijde woonboerderij). Deze overkapping is echter gedeeltelijk gesitueerd binnen de bestemming 'Agrarisch'. Dit is het gevolg van het feit dat aan de zuidzijde van het perceel een kleine strook van 4 meter breed nog de bestemming 'Agrarisch' heeft.

Graag zou initiatiefnemer de betreffende strook van 4 meter breed, met een totale oppervlakte van 247 m2, omzetten naar de bestemming 'Wonen'. Dit zorgt ervoor dat de bestaande overkapping niet meer in strijd is met de vigerende bestemming. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om in de toekomst de houten overkapping te amoveren en ter plaatse een deugdelijk bijgebouw op te richten bij woning 1. De strook is op dit moment reeds ingericht als tuin, overeenkomstig hetgeen rechtstreeks is toegestaan op basis van artikel 35.1 sub f. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'. Het bijgebouw behorende bij de

naastgelegen burgerwoning aan Houtsestraat 23 is gesitueerd op de gezamenlijke perceelsgrens en vormt, samen met de aanwezige beukenhaag, de afscheiding tussen beide tuinen c.q. woonpercelen. Ter plaatse van de betreffende strook is dan ook geen sprake van een waardevol doorzicht c.q. venster naar achterliggende agrarische gronden.

Op te nemen wijziging

De op te nemen wijziging voorziet in de vormverandering van het bestemmingsvlak wonen. Hiermee wordt het bestemmingsvlak **niet** vergroot. De vormverandering van het bestemmingsvlak leidt tot een logisch bestemmingsvlak welke met de achtergrens aansluit bij de andere bestemmingsvlakken wonen en waarmee de smalle strook agrarische bestemming tussen nr. 21 en 22 verdwijnt. Dit heeft tot gevolg dat het bijgebouw van nr. 21 volledig binnen de woonbestemming komt te liggen en dat ook de landschappelijke inpassing die met de splitsing gemoeid is hierbinnen komt te liggen. Ook heeft dit tot gevolg dat de 'uitstulping' van de woonbestemming achterop het perceel komt te vervallen. Dit is in lijn met het werkelijke gebruik van de gronden.

Overleg provincie en waterschap

Omdat de verleende omgevingsvergunning een binnenplanse mogelijkheid was, is destijds geen overleg gevoerd met de provincie en het waterschap. Gelet op de wijziging van het bestemmingsvlak is alsnog gevraagd om een reactie.

Reactie Provincie Noord-Brabant

Is de vergunning verleend op grond van artikel 7.18 uit het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen - laaghangend fruit? Dat is inderdaad een afwijkbevoegdheid, nu een opa en dan kom je niet toe aan de provinciale instructieregels. Als er niet aan de beoordelingsregels wordt voldaan, dan wordt het een bopa en moet er wel worden getoetst. Maar dat doet er nu niet meer toe, want hij is verleend via de afwijkbevoegdheid.

Dan de vormverandering: prima om zo te doen! Enige wat wij nog vragen is een landschappelijke inpassing, maar ik zie dat dit ook een vereiste is vanuit de afwijkbevoegdheid.

Reactie waterschap De Dommel

Het waterschap heeft de volgende reactie gegeven: er spelen geen grote waterbelangen vanuit het waterschap. Om die reden kan ingestemd worden met deze wijziging in het kader van de weging van het waterbelang. Als aandachtspunt is meegegeven dat er een A-watergang ligt aan de zuidkant, dit lijkt echter buiten het plangebied te liggen. Deze heeft een beschermingzone voor het uitvoeren van onderhoud.

Omgevingsdialoog

Ten aanzien van de vormverandering van het bestemmingsvlak is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Door omwonenden zijn geen opmerkingen over de voorgenomen ontwikkeling geplaatst.