



## **Tabel zienswijze bestemmingsplan 'Groenstraat 3, 10 t/m 18 en Lage Mierdseweg 8a'**

<i>Zienswijze bestemmingsplan</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
<b>Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (ingekomen 17-07-2019)</b>	
<p>In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om de bewijsstukken die aantonen dat voldaan wordt aan de specifieke voorwaarden van ruimte voor ruimte vooruit te schuiven na de vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p>Aan deze voorwaarden moet voldaan zijn vóór de vaststelling.</p> <p>In het licht van deze zienswijze wordt opgemerkt dat handhaving van artikel 4.2.9 van het ontwerpbestemmingsplan niets toegevoegd als extra voorwaarde voor sloop omdat dit samen met de overige bewijsstukken moet zijn gerealiseerd vóór vaststelling.</p> <p>Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen artikel 4.2.6 geeft een rechtstreekse mogelijkheid om ter plaatse van de aangeduide schuur naast nummer 18 deze te vervangen door een woning op basis van een ruimte voor ruimtetitel. Naast het feit dat deze ruimte voor ruimtetitel ook vóóraf moet zijn verkregen biedt het bestemmingsplan deze rechtstreekse mogelijkheid zonder dat deze gebonden is aan een omgevingsvergunning.</p> <p>Als mogelijkheid hiervoor wordt voorgesteld om deze mogelijkheid via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.</p> <p>Het plan voorziet in de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen in meerdere woonfuncties met het oog op behoud of</p>	<p>Omdat vóór vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn voldaan aan de specifieke voorwaarden van ruimte voor ruimte kan sub a van artikel 4.2.9 vervallen.</p> <p>Voor de toevoeging van een woning op de plaats van de schuur aan Groenstraat 18 is een ruimte voor ruimtetitel beschikbaar. Hierdoor kan sub f van artikel 4.2.6 komen te vervallen en wordt de woning in het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Het toevoegen van een vergunningsplicht hiervoor is dus niet nodig. Het voorstel is dan ook om de regeling van artikel 4.2.6 voor het overige in stand te houden.</p> <p>Ter onderbouwing van de cultuurhistorische waarde van de langgevelboerderijen aan de Groenstraat 12 en 16 worden de redengevende omschrijvingen die door het</p>

<p>herstel van deze bebouwing. Uit het voorliggende plan blijkt niet dat de 2 boerderijen kunnen worden gehandhaafd. De regels geven nu ook de mogelijkheid om de boerderijen te splitsen na sloop van de woningen.</p> <p>Er is nu nog onvoldoende grondslag om de boerderijsplitsing tot te staan door het ontbreken van een redengevende omschrijving van de langgevelboerderijen.</p>	<p>Monumentenhuys zijn opgesteld als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>De mogelijkheid om de boerderijsplitsing mogelijk te maken na sloop wordt geschrappt uit het bestemmingsplan. Splitsing wordt alleen mogelijk gemaakt i.h.k.v. behoud van het cultuurhistorisch object.</p> <p>Voorstel is dan ook om artikel 4.2.7 in zijn geheel te verwijderen en aan artikel 4.2.5 het volgende lid toe te voegen: 'e. sloop en herbouw van bestaande woningen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'.</p> <p>In de opgestelde redengevende omschrijvingen wordt voorgesteld een regeling op te nemen inzake het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden.</p> <p>Om deze reden nemen we een voorwaardelijke verplichting op in de regels (artikel 4.2.9) dat werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' enkel zijn toegestaan indien de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de redengevende omschrijvingen, in stand worden gehouden, danwel worden versterkt. De betreffende redengevende omschrijvingen worden tevens als bijlage aan de regels toegevoegd.</p>
<p><b>Ambtshalve aanpassingen</b></p>	
<p>Sub b van artikel 4.2.9 in het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat vóór het moment van (gedeeltelijke) sloop van de langgevelboerderij op Groenstraat 16 en van de bedrijfsbebouwing aan de overzijde van het perceel Groenstraat 18 uit nader onderzoek moet blijken dat geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn danwel ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming.</p> <p>In artikel 4.2.7 zijn de subartikelen niet goed doorgenummerd.</p>	<p>Inmiddels is een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat in het kader van de Wet natuurbescherming géén ontheffing nodig is.</p> <p>Dit onderzoeksrapport wordt als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.</p> <p>Sub b van artikel 4.2.9 kan vervallen. Daarnaast wordt in de toelichting een korte omschrijving opgenomen van de conclusies van het betreffende nader vleermuisonderzoek.</p> <p>Artikel 4.2.6.1 wordt artikel 4.2.7.1, artikel 4.2.6.2 wordt artikel 4.2.7.2 en artikel 4.2.6.3 wordt 4.2.7.3.</p>

Op 5 november 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) in werking getreden en gelijktijdig de Verordening Ruimte (Vr) komen te vervallen.

Aan de toelichting wordt een paragraaf toegevoegd waarin kort wordt ingegaan op deze verandering van het provinciaal ruimtelijk beleid.

Voorgesteld wordt om de beschrijving van de toegepaste regels te behouden en aan te geven dat op basis van de IOV aan de regels wordt voldaan.

Paragraaf 6.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' van de toelichting wordt aangevuld naar aanleiding van de doorlopen procedure van het ontwerpbestemmingsplan en de aanpassingen ten behoeve van het vast te stellen plan. De zienswijze van de provincie Noord-Brabant wordt als bijlage toegevoegd en de op basis hiervan doorgevoerde wijzigingen worden kort beschreven.