

Nota zienswijzen

**Bestemmingsplan Vinkenberg 13 te
Moergestel**

Inhoudsopgave

	Pagina
1. INLEIDING	3
2. Zienswijzen.....	4
2.1 Provincie Noord-Brabant.....	4
3. Ambtshalve aanpassingen	7

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en is derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota is de reactie samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend door de onderstaande instantie:

- De provincie Noord-Brabant.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

2.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. Er zijn twee mogelijkheden om het pand te splitsen in twee wooneenheden. Als eerste kan gekeken worden naar artikel 3.69 sub c van de Iov. Echter, het pand is op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en ook niet geregistreerd binnen het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Dat is ook logisch omdat een essentieel onderdeel van de langgevelboerderij, het duidelijk onderscheid tussen het woongedeelte en het bedrijfs gedeelte niet meer aanwezig is. Wij zien namelijk dat in het bedrijfs gedeelte twee grote ramen met luiken geplaatst zijn. Dit is een aantasting van essentiële waarden van dit pand. Daarnaast zien we dat er rond de zogenaamde boerderijraampjes nieuw metselwerk is aangebracht. Niet is duidelijk wat er nu allemaal is gebeurd. De voorgevel is hierdoor niet meer authentiek. Ook is de boerderij uitgebouwd middels een aanbouw. Daarbij is het nog steeds onvoldoende duidelijk welke cultuurhistorische waarden worden behouden en hoe de al dan wel niet aanwezige cultuurhistorische waarden worden hersteld. Doordat de cultuurhistorische waarden van de voorgevel niet worden hersteld en het pand te veel is herbouwd/vernieuwd, is er sprake van strijdigheid met artikel 3.69 sub c van de Iov.

Om toch gebruik te kunnen maken van artikel 3.69, sub c van de Iov dient het plan aangepast te worden, waarbij de historische context en opzet van bebouwing teruggebracht wordt. Er dient duidelijk te worden gemaakt welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn/waren en welke waarden worden hersteld. Hiervoor is een cultuurhistorisch rapport noodzakelijk.

Gelet op het voorgaande is het meer voor de hand liggend om gebruik te maken van artikel 3.69 sub b van de Iov, waarbij de woning wordt beschouwd als beeldbepalend. Op basis van de stukken lijkt dit geen probleem te zijn en kan hiermee ingestemd worden. Dit betekent dat de tegenprestatie voor de splitsing € 62.500,00 dient te bedragen. Deze tegenprestatie kan ook fysiek worden uitgevoerd.

Beantwoording:

Het standpunt van de provincie dat het meer voor de hand ligt om de langgevelboerderij als beeldbepalend aan te merken, kan in beginsel niet worden gevolgd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de langgevelboerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel inderdaad op grond van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart niet is aangeduid als cultuurhistorische waardevolle bebouwing en ook niet is geregistreerd in het MIP. Ook was de langgevelboerderij in de bijlage bij de regels van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied niet opgenomen als pand met cultuurhistorische waarden. Echter, op basis van initiatief van de initiatiefnemer is in 2016 een cultuurhistorisch rapport opgesteld. In dit cultuurhistorisch rapport zijn de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij in kaart gebracht en beschreven. Dit cultuurhistorische rapport is opgesteld na een eerdere verbouwing van de langgevelboerderij waar in de zienswijze van de provincie op wordt gedoeld en gaat derhalve uit van de huidige staat van de langgevelboerderij. De gemeentelijke monumentencommissie is aan de hand van het cultuurhistorisch rapport uit 2016 tot de conclusie gekomen dat sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en heeft aan de hand daarvan positief besloten ten aanzien van de voorgestelde splitsing. Gelet hierop ligt er dus reeds een cultuurhistorisch rapport die uitgaat van de huidige staat van de langgevelboerderij aan de hand waarvan de gemeentelijke monumentencommissie tot de conclusie is gekomen dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand en positief heeft geadviseerd over de voorgestelde splitsing. Het gemeentelijke standpunt is dan ook in beginsel dat de langgevelboerderij in de huidige staat als een cultuurhistorisch waardevol pand aangemerkt kan worden.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan heeft op 12 maart 2024 een overleg plaatsgevonden op het provinciehuis. Gedurende dit overleg is het gemeentelijke standpunt, zoals in het bovenstaande is beschreven, richting de provincie kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van dit overleg is de provincie intern nog te rade gegaan of dit tot andere inzichten zou leiden. Uiteindelijk heeft de provincie per e-mail laten weten dat dit niet het geval is, waardoor het provinciale standpunt in de eerdere zienswijze is gebleven.

Na afstemming met de initiatiefnemer en diens adviseur is vervolgens besloten om de planopzet aan te passen. Dit zodat het pand niet langer als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt aangemerkt en met toepassing van artikel 3.69, sub c van de Iov wordt gesplitst. In de aangepaste planopzet is het pand als beeldbepalend aangemerkt en wordt de langgevelboerderij met toepassing van artikel 3.69 sub b van de Iov gesplitst. Voor zover noodzakelijk zijn de bestemmingsplanstukken hierop aangepast. Om de beoogde splitsing met toepassing van artikel 3.69 sub b van de Iov mogelijk te maken dien een tegenprestatie van € 62.500,00 geleverd te worden. Deze tegenprestatie kan zowel plaatsvinden middels de aankoop van een maatwerktitel als middels het uitvoeren van fysieke maatregelen. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de tegenprestatie fysiek uit te voeren middels een aantal fysieke maatregelen die bijdragen aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende langgevelboerderij. Hierbij worden de volgende maatregelen uitgevoerd:

- Vervanging kozijnen naar oorspronkelijke roedeverdeling zowel beneden als bovenverdieping;
- Vervangen Luiken naar origineel model;

- Vervanging voordeur en bovenlicht;
- Vervanging/vernieuwing overige deuren en kozijnen naar oorspronkelijk model;
- Vernieuwen versleten voegwerk en werkzaamheden aan versleten dakgoot.

Met voornoemde maatregelen wordt volgens offerte van een aannemersbedrijf tot een totaalbedrag van € 84.931,69 (incl. BTW) gekomen. Gelet hierop wordt met de fysieke maatregelen ruimschoots toegekomen aan de benodigde tegenprestatie van € 62.500,00. De voorgestelde maatregelen zijn voorgelegd aan de Gemeentelijke adviescommissie Erfgoed en Omgevingskwaliteit. Dit om inzichtelijk te krijgen of de voorgestelde maatregelen daadwerkelijk bijdragen aan het behoud en herstel van de beeldbepalende langgevelboerderij. De Gemeentelijke adviescommissie Erfgoed en Omgevingskwaliteit heeft per 6 juni 2024 een positief advies gegeven.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 2 is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

1. In de toelichting wordt hoofdstuk 6 (paragraaf 6.1) aangevuld met de beschrijving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
2. De nota zienswijzen wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.