

Onderwerp: Bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel	Zaaknummer: 1003140
--	-------------------------------

Raadsvergadering d.d. 19 september 2024
Afdeling: Fysieke leefomgeving

Voorstel

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel, waarmee de bestaande langgevelboerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel wordt gesplitst in twee zelfstandige woningen, gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het vastgesteld bestemmingsplan.

Inleiding

Aan de Vinkenberg 13 te Moergestel bevindt zich een bestaande langgevelboerderij. De planlocatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening" een woonbestemming. Ter plaatse bevindt zich een bestemmingsvlak die eveneens van toepassing is voor de locatie aan de Vinkenberg 15 te Moergestel. Binnen dit bestemmingsvlak zijn ten hoogste twee wooneenheden toegestaan. Gelet hierop is ter plaatse van de planlocatie aan de Vinkenberg 13 te Moergestel één wooneenheid toegestaan.

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande langgevelboerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel te splitsen in twee zelfstandige woningen. De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om de in bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol aangeduid gebouw te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Nu de bestaande langgevelboerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel niet als zodanig is aangeduid in voornoemde bijlage, kan de beoogde ontwikkeling niet mogelijk gemaakt worden met de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Om een en ander mogelijk te kunnen maken, moet daarom een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is nu gereed om in uw raad voor vaststelling te worden behandeld.

Argumenten

- 1.1 *Er is één zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan*
Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel van 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023 is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze heeft tot aanpassingen geleid. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de inpandige splitsing niet langer met toepassing van artikel 3.69 sub c (cultuurhistorisch waardevolle bebouwing), maar met toepassing van artikel 3.69 sub b (beeldbepalende woonboerderij) mogelijk gemaakt. Waar nodig zijn naar aanleiding hiervan aanpassingen doorgevoerd in de toelichting, de regels en de verbeelding. Voor een nadere motivatie van de binnengekomen zienswijze en de wijze waarop deze tot aanpassingen heeft geleid, wordt verwezen naar de nota zienswijzen die als bijlage 2 aan dit raadsvoorstel is opgenomen. In de nota zienswijzen is ook aangegeven welke ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd.
- 2.1 *De gemeente heeft een positieve grondhouding uitgesproken*
Op 21 augustus 2015 is een principeverzoek ingediend voor medewerking aan de splitsing van de woonboerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel. Bij besluit van 23 maart 2016 is door het college besloten om in principe, maar onder voorwaarden,

medewerking te verlenen aan de splitsing van de bestaande langgevelboerderij in twee wooneenheden. Onderhavig bestemmingsplan geeft uitvoering aan eerder genomen principebesluit.

- 2.2 *De Monumentencommissie heeft eerder positief geadviseerd over de beoogde splitsing*
Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, bevat het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de in bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol aangeduide gebouwen te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. De bestaande langgevelboerderij is in bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan niet als zodanig aangeduid. Het destijds ingediende principeverzoek bevatte een onderbouwing om welke reden de bestaande langgevelboerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel aangemerkt kan worden als cultuurhistorisch waardevol. De Monumentencommissie is na een locatiebezoek en nadere bestudering tot de conclusie gekomen dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk. Hierbij werd aangegeven dat de Monumentencommissie betrokken wenst te blijven in het uitwerken van het toekomstige bouwplan, zodat beoordeeld kan worden of het karakter van het pand in stand blijft. Hierdoor is het toch mogelijk om mee te werken aan de beoogde splitsing van de bestaande woonboerderij, aangezien de splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

In een latere fase op het moment dat een omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend, dient het bouwplan opnieuw voorgelegd te worden aan de monumentencommissie.

- 2.3 *Er is illustratief getoetst aan de gestelde voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid*

Zoals hiervoor reeds is benoemd, bevat het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol aangeduide gebouwen te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Nu de bestaande langgevelboerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel in de bijlage van de regels van het bestemmingsplan niet als zodanig is aangeduid, kan geen gebruik gemaakt worden van voornoemde wijzigingsbevoegdheid. Aangezien de bestemmingsplanherziening beoogt om een bestaande langgevelboerderij te splitsen in een tweetal wooneenheden, is in paragraaf 3.3.2 illustratief getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.5.1 van het vigerende bestemmingsplan. De conclusie is dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Gelet hierop voldoet de beoogde ontwikkeling aan gemeentelijke beleidskaders voor zover het de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden betreft.

- 2.4 *De beoogde splitsing is in overeenstemming met provinciale beleidskaders*

De planlocatie is op grond van vigerend provinciaal beleid onder meer gelegen binnen de structuur 'landelijk gebied'. Binnen deze structuur is de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing onder voorwaarden toegestaan. Dit wanneer deze splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Ook is de in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij toegestaan wanneer een fysieke tegenprestatie wordt geleverd en de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden. In het onderhavige geval wordt, na afstemming met de provincie naar aanleiding van een ingediende zienswijze, de beeldbepalende woonboerderij in pandig gesplitst, waarbij een fysieke tegenprestatie wordt geleverd en de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de nota zienswijzen en paragraaf 3.2.3 in de toelichting van het bestemmingsplan. In deze paragraaf is ook getoetst aan overige relevante provinciale beleidskaders, zoals de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

- 2.5 *De beoogde herbestemming is in overeenstemming met gemeentelijke beleidskaders*

Uitgangspunt van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied is het behoud van het landelijke karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en het tegengaan van ongewenste versterking. Nu de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een toename aan bebouwing en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud

van een beeldbepalende langgevelboerderij, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in overeenstemming met de algemene gemeentelijke uitgangspunten voor het buitengebied.

2.6 *Er is een omgevingsdialoog gevoerd*

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij directe omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. De conclusies van de gevoerde omgevingsdialoog zijn weergegeven in paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. De algehele conclusie luidt dat omwonenden positief tegen de plannen aankijken. Er zijn geen negatieve geluiden naar voren gekomen.

2.7 *Het vooroverleg is afgerond*

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant en het Waterschap De Dommel. De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat onvoldoende duidelijk is welke cultuurhistorische waarden worden behouden. Het behouden van één voorgevel is onvoldoende, het moet gaan om het hele pand. Verder lijkt te veel te worden verbouwd dan wel vernieuwd, waardoor niet voldaan lijkt te worden aan de voorwaarden om cultuurhistorische waardevolle bebouwing te splitsen als dit bijdraagt aan het behoud en herstel van de bebouwing. Dit betekent dat het meer voor de hand ligt om het pand aan te merken als een beeldbepalende woonboerderij waarvoor voor de splitsing een tegenprestatie geleverd moet worden van € 62.500,00. Verder heeft de provincie enkele opmerkingen geplaatst ten aanzien van de planregels. De veiligheidsregio heeft benoemd dat voor het aspect externe veiligheid gebruik gemaakt kan worden van het standaardadvies. Verder heeft het waterschap in haar vooroverlegreactie aangegeven in te kunnen stemmen met het plan aangezien het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Echter, wel heeft het waterschap aangegeven dat de bestemming 'Wonen' niet overeen lijkt te komen met hoe deze is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit omdat ter plaatse een waterbestemming lijkt te rusten.

Alle vooroverlegreacties zijn naar behoren verwerkt. Waar nodig zijn aanpassingen doorgevoerd. Specifiek ten aanzien van de vooroverlegreactie van de provincie kan opgemerkt worden dat de plantoelichting is voorzien van een nadere uitwerking. Hiermee is duidelijker aangegeven wat de bestaande en beoogde situatie is, welke cultuurhistorische waarden blijven behouden en op welke manier de splitsing bijdraagt aan behoud van het pand.

3.1 *Vervroegde bekendmaking voorkomt onnodige vertraging in de procedure*

In artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zes weken moet worden gewacht met de publicatie van het vastgesteld bestemmingsplan. Dit om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in staat te stellen via een reactieve aanwijzing het provinciaal belang te waarborgen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek kan indienen. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Daarom wordt voorgesteld om gebruik te maken van deze mogelijkheid en onnodige vertraging te voorkomen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Het voorstel kent geen financiële consequenties voor de gemeente Oisterwijk. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van deze ontwikkeling zijn voor de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor de procedurekosten en eventuele planschadeclaims. De omvang van de bijdrage die de initiatiefnemer dient te betalen voor de gemeentelijke inzet is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de gewoonlijke kanalen. De gebruikelijke overleginstanties (provincie, waterschap en veiligheidsregio) en de indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de vaststelling

van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de inwoners te raadplegen via de landelijke website [ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op afspraak in te zien bij de publieksbalie.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt, treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) is ingediend.

Bijlagen

1. Verbeelding, regels en toelichting bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel, overige stukken zijn te raadplegen via: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0824.bpvinkenberg13-ON01>
2. Nota zienswijzen bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel.

Oisterwijk 2 juli 2024,

Het college,

de secretaris a.i.,

de burgemeester,

Jolanda Breuer

Hans Janssen

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 2 juli 2024,
domein Fysieke leefomgeving,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,
met inachtneming van de volgende overwegingen:

- Het bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel voorziet in de splitsing van de bestaande langgevelboerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel in twee zelfstandige woningen;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 september 2023 tot en met 12 oktober 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze(n) naar voren te brengen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

besluit :

1. De zienswijze conform de bijgevoegde 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel' gegrond te verklaren en in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Vinkenberg 13 te Moergestel, waarmee de bestaande langgevelboerderij aan de Vinkenberg 13 te Moergestel wordt gesplitst in twee zelfstandige woningen, gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om in te stemmen met een vervroegde bekendmaking van het vastgesteld bestemmingsplan.

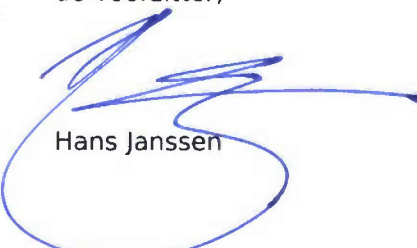
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 19 september 2024.

de griffier,

i.o. 

Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen