

NOTITIE: Verslag wettelijk vooroverleg

Inzake

Voorontwerpbestemmingsplan

'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 7 te Rucphen'

1. Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 7 te Rucphen' met planidentificatie NL.IMRO.0840.9000B0033-VO01 is ten behoeve van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie Noord Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de brandweer Midden- West-Brabant. Deze overlegpartners hebben vanaf 7 mei 2018 zes weken de mogelijkheid gehad om te reageren op het voorontwerp. Gedurende deze termijn is een inhoudelijke reactie ingediend door de provincie Noord-Brabant.

Onderstaand wordt in paragraaf 2 eerst kort ingegaan op de strekking van het (voorontwerp-) bestemmingsplan. Daarna volgt in paragraaf 3 een uiteenzetting van de behandeling van de ingebrachte reactie. In paragraaf 4 wordt de reactie aan de orde gesteld en van commentaar voorzien. Eveneens wordt vermeld of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het verder in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan. Tenslotte is in paragraaf 5 een algehele conclusie over de uit de reactie eventueel voortvloeiende aanpassingen/wijzigingen opgenomen.

2. Onderwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 7 te Rucphen' heeft tot doel de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Hierbij wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Ook wordt de cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur op het perceel gedemonteerd en elders op het perceel herbouwd, met behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden, en als woning in gebruik genomen.

3. Ingediende reactie

Naar aanleiding het wettelijk vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 7 te Rucphen' is één reactie naar voren gebracht. Deze reactie is binnen de termijn ingediend en kan daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. In de navolgende paragraaf wordt eerst een korte samenvatting van de inhoud van de reactie weergegeven. Daarna wordt de reactie van commentaar voorzien. Tevens wordt aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Benadrukt wordt dat de reactie volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

4. Inhoud reacties en inhoudelijke reactie

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Bij schrijven van 28 mei 2018 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverleg reactie toegezonden. De provincie concludeert dat het voorontwerp op dit moment in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant, zoals deze luidt per 15 juli 2017. Het gaat daarbij om de volgende punten.

Vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan als dit gericht is op behoud of herstel van deze bebouwing. Door het Monumentenhuis is beoordeeld dat zowel het interieur als exterieur cultuurhistorische waarden heeft. Ook is het ensemble vanuit historisch perspectief waardevol. Verbouw van de bestaande schuur past daarmee binnen de doelstellingen van de Verordening Ruimte Noord Brabant (de Verordening).

1. Behoud en herstel van cultuurhistorische waarden

- a. Het bestemmingsplan voorziet in de sloop en verplaatsing van de schuur naar een meer afzonderlijk deel van het perceel. Daarbij wordt het ook het erf doorsneden in het landschappelijk inpassingsplan. Hierdoor is het geheel niet meer als ensemble herkenbaar en daardoor vervalt de cultuurhistorische waarde.
- b. Doordat het plan uitgaat van sloop en nieuwbouw van de schuur kan niet gesproken worden over behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

- c. Zowel het uitwendige karakter als de interne gebinten zijn als waardevol aangemerkt. Dit komt niet tot uitdrukking in de regels.
- 2. Sloopverplichting rundveestal en mestsilos
De sloopverplichting van de rundveestal en mestsilos ontbreekt. Verzocht wordt de regels op dit punt aan te vullen.
- 3. 'Bestaand' uitsluitend legaal aanwezig
In artikel 1.21 wordt bepaald wat onder 'bestaand' moet worden verstaan. Hierin ontbreekt dat het uitsluitend om legaal aanwezige bebouwing/gebruik gaat. Graag de regels hierop aanvullen.
- 4. Niet overdekt zwembad uitsluiten
Bij de woningen is een niet overdekt zwembad, zonder nadere motivering, toegestaan (artikel 6.2.5). Dit doet geen recht aan de cultuurhistorische context en het ensemble.
- 5. Kwaliteitsverbetering als voorwaarde afwijkingsbevoegdheid
Met een afwijkingsbevoegdheid (artikel 6.3.2) wordt een kapschuur voor kleinschalige hobbymatige akkerbouwactiviteiten mogelijk gemaakt van maximaal 300 m². Dit in plaats van de reguliere 200 m². Geconstateerd wordt dat hier sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarop het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing is. Verzocht wordt de regels op dit punt aan te vullen.
- 6. Sloop cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
Artikel 6.5 maakt de algehele sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Door sloop toe te staan worden de cultuurhistorische waarden vernietigd.

Inhoudelijke reactie:

Ad. 1 Behoud en herstel van cultuurhistorische waarden

- a. De voorgestelde locatie voor de herbouw van de schuur is op enige afstand van de bestaande woning gelegen. In de toegezonden landschappelijke inpassing wordt het boerenerf inderdaad gesplitst door de inrichting van het erf. Een combinatie van deze twee veranderingen op het erf zorgen ervoor dat de herkenbaarheid van het ensemble verdwijnt in plaats van behoud of herstel van de cultuurhistorische waarde van het ensemble. Het plan wordt hierop aangepast. In de aangepaste invulling van het boerenerf krijgt de te verplaatsen schuur dezelfde nokrichting als de bestaande woning. Het bakhuis komt nabij de bestaande woning. De schuur wordt daar achter opgericht. Deze gebouwen komen allemaal aan één binnenplaats te liggen. De landschappelijke inpassing komt daar rondom. Gezamenlijk vormt het geheel weer een historisch boerderijcomplex en is het ensemble weer herkenbaar. In het aangepaste landschappelijk inpassingsplan wordt het plangebied als één boerenerf ingericht. Door uitvoering te geven aan de landschappelijke inpassing wordt de zichtbaarheid en herkenbaarheid van het geheel versterkt. Dit inpassingsplan wordt vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.
- b. In het voorontwerp komt het behoud en herstel van de Vlaamse schuur niet goed tot uitdrukking. Op dit moment is de Vlaamse schuur beperkt herkenbaar. Met dit plan wordt de schuur gedemonteerd en op de nieuwe locatie opnieuw opgebouwd en gerestaureerd. De schuur wordt zo gerestaureerd dat deze weer volledig herkenbaar is als Vlaamse schuur. Deze herkenbaarheid wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
- c. Erkend wordt dat zowel het exterieur als de interne gebinten van cultuurhistorische waarden zijn. Dit wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd, waardoor behoud van deze waarden geborgd is.

Ad. 2 Sloopverplichting rundveestal en meststalo

In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de rundveestal en meststalo.

Ad. 3 'Bestaand' uitsluitend legaal aanwezig

Artikel 1.21 wordt aangevuld, in die zin dat enkel legale gebouwen en legaal gebruik onder 'bestaand' wordt geschaard.

Ad. 4 Niet overdekt zwembad uitsluiten

Artikel 6.2.5 wordt aangepast waardoor een zwembad wordt uitgesloten. In artikel 6.3.3 wordt opgenomen dat van artikel 6.2.5 kan worden afgeweken voor een niet-overdekt zwembad. Een voorwaarde is dat alvorens medewerking wordt verleend, advies wordt gevraagd bij een algemeen erkende organisatie/adviescommissie op het gebied van cultuurhistorie, zoals de stichting Brabantse Heem.

Ad. 5 Kwaliteitsverbetering als voorwaarde afwijkingsbevoegdheid

In de afwijkingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd dat voldaan moet worden aan de vereiste kwaliteitsverbetering, zoals benoemd in artikel 3.2 van de Verordening.

Ad. 6 Sloop cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Artikel 6.5 wordt aangepast. Dit wordt een sloop beperkende regeling. Sloop van een cultuurhistorisch waardevol pand is niet toegestaan. Slecht in het geval onherstelbare schade is ontstaan kan een vergunning worden verleend voor de sloop van het waardevolle pand. Dit enkel nadat is door een onafhankelijke en op dit gebied deskundige instantie beoordeelt dat de schade onherstelbaar is.

5. Conclusie

De ingebrachte reactie geeft aanleiding om het voorontwerp aan te passen.

Toelichting

1. In de toelichting zijn hoofdstukken 1 en 2 en paragrafen 3.3.2 en 4.4.1 aangevuld. Hier is nader ingegaan op de beoogde situatie en de historische waarde van zowel het pand als het historisch boerderijcomplex.

Regels

1. Artikel 4.1 wordt aangevuld met lid g: *landschappelijke inpassing conform beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels;*
2. Artikel 6.2.4, sub d wordt
3. Artikel 6.4.2 wordt aangevuld met sub b: *de gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Wonen', mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen indien de bestaande rundveestal en meststalo gesloopt zijn.*
4. Artikel 1.21 luidt als volgt:
bij bouwwerken: een legaal opgericht en aanwezig bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
bij gebruik: het legale gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.
5. Artikel 6.2.5: zwembaden worden uitgesloten. Met artikel 6.3.3 wordt de mogelijkheid gegeven medewerking te verlenen aan een niet overdekt zwembad. Een van de voorwaarden is dat advies wordt gevraagd aan een algemeen erkende organisatie/adviescommissie op het gebied van cultuurhistorie, zoals de stichting Brabantse Heem.
6. Artikel 6.2.4 wordt aangevuld vanaf sub d met het volgende:
c. alvorens medewerking te verlenen wordt advies gevraagd bij een algemeen erkende organisatie/adviescommissie op het gebied van cultuurhistorie, zoals de stichting Brabantse Heem, waarbij het uitgangspunt is dat er ruimtelijk gezien sprake is van één erf, zoals weergegeven in Bijlage 1;

d. bij de bouw van de Vlaamse schuur dient de gehele gebint- en kapconstructie (met uitzondering van 1 dwarsbalk die gedeeltelijk zal worden doorsneden ten behoeve van een ingang voor slaapkamer 1 en de trapopgang, overeenkomstig hetgeen hierover is aangegeven in het rapport van het Monumentenhuis d.d. 7 juni 2018, kenmerk 2018.081 (Bijlage 2). Het demonteren, restaureren en herbouwen van de gebinten moet plaatsvinden onder toezicht van een hiertoe gespecialiseerd bedrijf. Dit gespecialiseerde bedrijf moet zich geconformeerd hebben aan de restauratierichtlijnen zoals gesteld in de Beoordelingsrichtlijn Onderhoud en restauratie monumenten (BRL ERM 4000).

e. uitgangspunten bij het exterieur van de Vlaamse schuur zijn;

1. De gevelopzet bestaat in hoofdlijnen uit een fors dakgedeelte en een relatief lage donker /zwarte, uit hout opgetrokken gevel met gesloten karakter.
2. De houten gevelvlakken worden traditioneel donker of zwart geschilderd.
3. Een bescheiden metselwerk plint onder de houten gevelelementen is toegestaan.
4. Kunststof materialen en volkern plaatmateriaal als gevelbeplating zijn niet toegestaan.
5. Toegangsdeuren, staldeuren, kozijnen worden uitgevoerd in passende donkere of zwarte kleurstelling.
6. Als dakbedekking heeft een rieten kap sterke voorkeur. Een dakbedekking van keramische dakpannen in Oud Hollands model is voorstelbaar, mits in lichte kleurstelling uitgevoerd.

f. het bouwplan behoeft goedkeuring van de gemeentelijke monumentencommissie, waarbij mede het rapport van het Monumentenhuis d.d. 7 juni 2018, kenmerk 2018.081 (Bijlage 2) in ogenschouw wordt genomen.

7. Artikel 6.3.2 wordt aangevuld met sub f: *er sprake is van kwaliteitsverbetering conform artikel 3.2 Verordening ruimte, dan wel conform het afsprakenkader van de regio West-Brabant.*

8. Artikel 6.4.1 komt te vervallen, omdat dit artikel overbodig is.

9. Artikel 6.5 wordt vervangen door de volgende tekst:

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Verbod

- a. *cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te slopen;*
- b. *het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten aanzien van de Vlaamse schuur.*

6.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.5.1 is niet van toepassing:

- a. *voor zover het sloopwerkzaamheden betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;*
- b. *indien de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn in het kader van het gewone onderhoud en beheer van de bebouwing.*

6.5.3 Toelaatbaarheid

- a. *de in lid 6.5.1 onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind;*
- b. *in afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en/of economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;*
- c. *de sloopwerkzaamheden dienen dusdanig te worden uitgevoerd dat hergebruik van de vrijgekomen materialen mogelijk is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.4.*

Verbeelding

1. De bestemming 'Groen – Landschapselement' wordt verwijderd tussen de twee bouwvlakken voor de woningen. De bouwvlakken sluiten nu direct op elkaar aan;

2. De aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' wordt toegekend aan beide bouwvlakken.

Na verwerking van de conclusie van deze nota in het plan kan het als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d.
de secretaris, de burgemeester,

C.F.J. Verheijen

mr. M. van der Meer Mohr