



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZE EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Buitengebied, herziening Jekschotstraat 1-1a’

College B&W 26 juli 2022
Gemeenteraad 29 september 2022

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijze.....	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze.....	4
7. Ambtelijke wijzigingen	4
8. Conclusie en advies	9

1. Inleiding

De initiatiefnemers zijn woonachtig op de locaties Jekschotstraat 1 en 1a te Veghel. In de huidige situatie zijn op de adressen Jekschotstraat 1 en 1a allebei een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aanwezig met bijbehorende bedrijfswoning en stallen/loodsen. Verder is er op de locatie Jekschotstraat 1 een vervallen gebouw aanwezig met cultuurhistorische waarden en wat nu dienst doet als bijgebouw bij de woning.

In de nieuwe situatie worden de voormalige agrarische bedrijfslocaties omgeschakeld naar de bestemming Wonen. Dit resulteert in slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Daarnaast wordt in de nieuwe situatie het bewonen van de cultuurhistorisch waardevolle gebouw te Jekschotstraat 1 mogelijk gemaakt en wordt er ter plaatse van Jekschotstraat 1a in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling eveneens een woning toegevoegd. In totaal resulteert dit in het mogelijk maken van vier burgerwoningen ter plaatse Jekschotstraat 1 en 1a.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 maart 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Jekschotstraat 1-1a' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van dinsdag 15 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 20 april 2022 een zienswijze ingediend;

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Provincie Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van een aantal thema's is de provincie Noord-Brabant (verder vermeld als provincie) van mening dat het plan in strijd is met de IOV:

1.1. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De provincie stelt dat de langgevelboerderij/bijgebouw behorende bij Jekschotstraat 1 waar beoogd wordt om een woonbestemming aan toe te kennen geen cultuurhistorische waarden bezit. De provincie constateert dat de desbetreffende langgevelboerderij/bijgebouw niet voorkomt op de cultuurhistorische waardenkaart, noch op de erfgoedkaart van de gemeente. Bovendien wijst de provincie erop dat op de welstandkaart van de gemeente Meierijstad het pand aangemerkt staat als beeldbepalend en dat staat niet gelijk aan cultuurhistorische waardevol. Om die reden stelt de provincie dat het pand niet in aanmerking kan komen voor vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing zoals staat vermeld in artikel 3.69 sub c van IOV.

Beantwoording:

De langgevelboerderij/bijgebouw te Jekschotstraat 1 is in de eerdere welstandsnota Veghel opgenomen in het overzicht van beeldbepalende panden. In de huidige Welstandsnota Meierijstad lezen we hierover onder 4.2.3 het volgende:

4.2.3 Beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden

In de eerdere welstandsnota's van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel zijn beeldbepalende panden benoemd die een hoge belevingswaarde waarde hebben en cultuurhistorisch van belang zijn. In het buitengebied zijn dit vooral de traditionele boerderijen. Uitgangspunt van het welstandsbeleid is het behouden van deze cultuurhistorisch waardevolle panden en behoud van de karakteristieke architectonische en bouwkundige kenmerken. Voor veel van dergelijke panden is deze waardering in bestemmingsplannen vast- gelegd in de dubbelwaarde bestemming met bijbehorende regels voor behoud. (Ver)bouwplannen aan beeldbepalende panden worden voor de welstandsbeoordeling getoetst aan de criteria 'Historische waarden'. Bij een vergunningplichtige bouwactiviteit aan een beeldbepalend en/of cultuurhistorisch waardevol pand wordt het gehele object beoordeeld.

Door de gemeenteraad is dus erkend dat er sprake is van een pand met een hoge belevingswaarde wat van cultuurhistorisch belang is. Het gemeentelijk beleid maakt in haar terminologie geen hard onderscheid tussen beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle panden. Het overzicht van beeldbepalende objecten is in de gemeente Veghel tot stand gekomen op basis van een visuele opname in combinatie met een deskundigen advies van de monumentencommissie. Inmiddels is door het overleggen van de Cultuurhistorische Waardenstelling (bijlage 10 van toelichting) het reeds benoemde cultuurhistorische belang bevestigd en is het beoogde eindbeeld/verbeterplan (bijlage 2 en 3 van de regels) eveneens voorgelegd aan monumentencommissie en akkoord bevonden. Om de hierboven omschreven reden wordt er tot de conclusie gekomen dat er wel sprake is van een langgevelboerderij/gebouw die door het gemeentelijk beleid is aangemerkt als een gebouw met cultuurhistorisch waardevol belang en dat er met de opgestelde en positief

beoordeelde waardenstelling en verbeterplan door de Monumentencommissie wel degelijk voldaan wordt aan artikel 3.69 sub c van IOV.

Om explicieter te maken dat er sprake is van het behoud en versterking van cultuurhistorische waardevolle bebouwing die dusdanig door het gemeentelijk beleid is aangewezen, wordt paragraaf 5.11.4 cultuurhistorie van de toelichting aangepast/aangevuld. Concreet zal in paragraaf 5.11.4 worden omschreven dat de langgevelboerderij te Jekschotstraat 1 Veghel is opgenomen in de lijst van beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden van de gemeente Meierijstad en als bijlage 4 bijgevoegd bij de Welstandsnota Meierijstad 2018.

1.2. Ruimte voor ruimte

De provincie stelt dat een van de voorwaarden voor het realiseren van een 'ruimte-voor-ruimte'kavel is dat er sprake moet zijn van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. De provincie constateert dat in de onderbouwing niet duidelijk wordt gemaakt hoe de bebouwingsconcentratie ter plaatse in elkaar zit en hoe de beoogde ontwikkeling van het toevoegen van een RvR-kavel/woning daarin past. Daarnaast benadrukt de provincie dat een locatie wel in een bebouwingsconcentratie kan liggen, maar dat dit niet per definitie wil zeggen dat daarmee gelijk sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie. Volgens de provincie mist de motivering/onderbouwing dat er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie. Tevens behoeft de aanvaardbaarheid van de locatie nog een nadere onderbouwing in het licht van de draagkracht van rood in dit gebied.

Daarnaast constateert de provincie dat er nog geen vereiste titel voor de te realiseren ruimte-voor-ruimte'kavel is bijgevoegd bij het bestemmingsplan. De provincie geeft aan dat deze titel bij vaststelling van het bestemmingsplan dient te zijn bijgevoegd/bemachtigd.

Beantwoording:

De beoogde locatie voor het toevoegen van de ruimte-voor-ruimte'kavel is gelegen op het huidige (voormalige) agrarische bedrijfsperceel te Jekschotstraat 1a. De ruimte-voor-ruimte'kavel komt daarmee in de plaats van het agrarische bedrijfsperceel wat ter plaatse met dit plan wordt gesaneerd. Er vindt dan ook geen verdichting plaats van de bebouwingsconcentratie ter plaatse en bovendien vindt er geen wijziging plaats van het bebouwingsensemble ter plaatse, omdat de ruimte-voor-ruimte'kavel binnen een voormalige bebouwd agrarisch bouwperceel wordt gepositioneerd. Om die reden wordt de locatie voor het toevoegen van de ruimte-voor-ruimte'kavel ter plaatse van het voormalige agrarische bouwvlak een planologische aanvaardbare locatie binnen de bebouwingsconcentratie geacht. Deze nadere motivering wordt in hoofdstuk 4 Provinciaal Beleid onder de toetsing van artikel 3.79 lid b verwerkt. In het ontwerp van het bestemmingsplan werd er nog verwezen naar artikel 3.80 lid b, echter sinds de publicatie van een nieuwe versie van de interim omgevingsverordening van 15 april 2022 is het desbetreffende artikel wat gaat over de ruimte-voor-ruimte'kavel vermeld onder artikel 3.79 van de IVO.

De vereiste titel voor het kunnen realiseren van de ruimte-voor-ruimte'kavel wordt bemachtigd door de aanvrager en als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan wat wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van Meierijstad ter vaststelling.

1.3. Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie stelt dat in de beperkte beschrijving van de aangehaalde bebouwingsconcentratie Zondveld wordt aangegeven dat de openheid tussen het beeldbepalende pand en de toekomstige ruimte-voor-ruimte woning zeer waardevol is. De provincie geeft aan de voorgestelde hagen rondom de percelen fors zijn. In aansluiting bij de openheid lijkt het de provincie meer voorstelbaar om deze in hoogte terug te laten gaan. Daarnaast is de singel/haag naast de ruimte-voor-ruimte woning erg breed. De provincie doet het voorstel om deze singel in breedte te doen te versmallen, omdat dat beter bij het openheid van het gebied past.

Beantwoording:

Het huidige inpassingsplan doet recht aan de openheid die ter plaatse als waardevol wordt geacht. De beoogde hagen om de woonpercelen heen krijgen een beperkte hoogte om zo de openheid te waarborgen. Aan de voorzijde van de woonpercelen en daarmee de oostzijde ten opzichte van de voorgevellijnen van de woningen worden de hagen om de woonpercelen maximaal 80cm hoog. Verder voorziet het inpassingsplan in een open zone tussen de beoogde woning in de Langgevelboerderij/bijgebouw te Jekschotstraat 1 en de beoogde ruimte-voor-ruimte woning te Jekschotstraat 1a en dit komt de openheid ter plaatse ten goede.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er worden geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Jekschotstraat 1-1a '. De opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant zijn gedeeltelijk in de toelichting verwerkt. Tevens wordt een extra bijlage aan het plan toegevoegd.