Technische vragen raadsvergadering 23 juni 2022

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Kerkstraat 29, Wijbosch’		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
HIER	1. Zijn er in Meierijstad meer vergelijkbare situaties met historisch waardevolle boerderijen waar geen woonbestemming op zit?	Er is door Meierijstad geen specifieke inventarisatie hiertoe uitgevoerd. Wel worden met enige regelmaat vergelijkbare verzoeken in behandeling genomen met de kanttekening dat hierbij veelal geen sprake is van het verplaatsen van een historisch waardevolle boerderij.
	2. Waarom wordt er bij dit plan een uitzondering gemaakt om toch een woonbestemming te geven, met inachtneming van de geurcirkel die er is?	De reden voor het geven van de woonbestemming op die locatie is dat de nieuwe locatie buiten de geurcirkel is gelegen. De reden voor de verplaatsing van de boerderij is het feit de boerderij op die manier buiten de geurcirkel komt te liggen.
SP	1. De nieuwe locatie ligt binnen het werkingsgebied van Stedelijk Gebied waar ontwikkeling van nieuwe woningen is toegestaan, ook als er geen sprake is van een doelstelling tot behoud van cultuurhistorische waarden. Betekend dit dat hier een geheel nieuw wijkje gebouwd mag worden?	Nee, dit wil alleen zeggen dat de Provincie op voorhand geen zwaarwegende bezwaren heeft op de ontwikkeling omdat het plan gelegen is in het Stedelijk Gebied. Voor een nieuw wijkje, dient (naast de Provincie) ook de raad, het college, diverse beleidsvelden en de woningbouwregisseur groen licht te geven. Bij dit

		plan is puur het verplaatsen van de boerderij beoordeeld en voorbereid ter besluitvorming.
	2. Zo ja, waarom dan niet voor het hele gebied een bestemmingswijziging?	Het antwoord op punt 1 is “nee’.
	3. Wat is er bij de “verplaatsing” nog te gebruiken uit de puinhoop die we nu zien op de locatie Kerkstraat 29? Of is er eigenlijk sprake van nieuwbouw, met gebruik van een enkel element uit de oude boerderij?	Hoe de verplaatsing exact gaat plaatsvinden is afhankelijk van bouwtechnische en bouwhistorische aspecten. Dat zal tijdens een vergunningentraject naar voren komen en als voorwaarde aan de vergunning worden gekoppeld. Hoewel er zeker geen sprake is van een Rijksmonument, heeft de gemeentelijke monumentencommissie initiatiefnemer verzocht om toch de voorwaarden van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te hanteren als ware het een Rijksmonument. Deze voorwaarden staan in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan.
	4. Zou er voor de nieuwe locatie ook een vergunning afgeven zijn voor een twee onder een kap woning als er geen relatie was met de bouwval? Zo ja, dan geen probleem, zo nee, wordt er dan niet oneigenlijk gebruik gemaakt van een nooit gesloopte bouwval om alsnog een vergunning te krijgen?	Uit de redengevende omschrijving (bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan) wordt de waarde van de boerderij duidelijk en valt te lezen dat: • De boerderij is cultuurhistorisch van groot belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Wijbosch vanaf de zestiende eeuw tot nu. • Het gebouw is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van een traditioneel hallenhuis dat vermoedelijk oorsprong uit de zestiende eeuw stamt. • De boerderij is van bijzondere stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de historische bebouwing van Wijbosch.

		• Het gebouw is van groot belang wegens de gaafheid van de hoofdvorm, de indeling, de construct ie en nog aanwezige detaillering. • Vanwege de leeftijd van de boerderij in combinatie met de hoge mate van gaafheid is sprake van bijzondere zeldzaamheid. Deze argumenten zijn leidend geweest om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de boerderij, omdat behoud van de boerderij alleen mogelijk was op een locatie elders. De nieuwe locatie is niet primair bedoeld voor woningbouw, echter in dit specifieke geval is er een maatwerk oplossing gevonden voor de te verplaatsen boerderij.
Gemeentebelang Meierijstad	1. Wordt de regeling Ruimte voor Ruimte toegepast nu twee nieuwe woningen worden gerealiseerd?	Nee
	2. Indien er geen bouwtitels in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte worden “gekocht”, wat is de reden waarom dit niet gebeurt.	De Ruimte voor Ruimte regeling is een beleidsregel van de provincie Noord-Brabant. Met deze regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing binnen de bestemming ”Agrarisch ’een nieuwe woning te ontwikkelen. Hier is geen sprake van sloop maar van verplaatsing, daarnaast is er ook geen sprake van agrarische bebouwing (de boerderij heeft reeds de bestemming “Wonen”) . De Ruimte voor Ruimte regeling is hier niet aan orde. De verplaatsing van de boerderij brengt een forse investering met zich mee. Om deze kosten te kunnen dragen heeft de initiatiefnemer de wens gehad aan de boerderij een woonfunctie met 2 woningen toe te

		kennen. Hierop is door het college van B&W positief besloten.
	3. De boerderij is deels ingestort, welke maatregelen/ voorzieningen heeft de eigenaar uitgevoerd om dit te voorkomen.	Deze vraag zou feitelijk aan de aanvrager / eigenaar gesteld moeten worden. Op luchtfoto's is te zien dat er diverse malen is gepoogd om de boerderij met zeil af te dekken maar dat dit telkens maar een tijdelijke is oplossing geweest. Daarnaast was het aanbrengen van zeil op een gegeven moment wellicht ook te gevaarlijk in verband met de kwaliteit van de onder constructie welke uiteindelijk is bezweken.
	4. De nieuw te bouwen woningen zijn die een reconstructie van de boerderij (nieuwbouw met nieuwe materialen, wel met behoud van de oorspronkelijke vorm en indeling), of is het een (gedeeltelijke verplaatsing) waarbij (delen van) de materialen van de bestaande boerderij worden hergebruikt	Hoe de verplaatsing exact gaat plaatsvinden is afhankelijk van bouwtechnische en bouwhistorische aspecten. Dat zal tijdens een vergunningentraject naar voren komen en als voorwaarde aan de vergunning worden gekoppeld.
	5. De boerderij is deels ingestort, welke maatregelen heeft de gemeente getroffen om de staat van de boerderij niet te laten degraderen. Zoals te lezen in de monumentencommissie, heeft deze hoekgevelboerderij een hoge cultuurhistorische waarde, er zijn er nog maar 10 a 15 van in heel Noord Brabant en zijn delen van de boerderij meer dan 500 jaar oud.	Door de gemeente Meierijstad zijn, voor zover bekend, geen actieve maatregelen genomen om dit tegen te gaan. Handhavend hier tegen optreden is moeilijk omdat er geen sprake is van gevaar gebruikers of passanten omdat deze er feitelijk niet zijn.
	Het verplaatsen van de boerderij, zo is te lezen, valt onder 'verplaatsen monumenten: nee, tenzij'. Hierdoor valt het onder het adviesplicht van de RCE (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed). 6. Is (onverplicht) advies gevraagd aan de RCE? Zo ja, dan graag het verslag van dit advies toevoegen als bijlage. Zo nee, waarom is geen advies gevraagd?	Hoewel er zeker geen sprake is van een Rijksmonument, heeft de gemeentelijke monumentencommissie initiatiefnemer verzocht om toch de voorwaarden van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te hanteren als ware het een Rijksmonument. Deze voorwaarden staan in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan.
	7. Door dat de boerderij deels ingestort is, is het pand vrij open, en dus toegankelijk voor dieren. In hoe verre is/wordt actie ondernomen om te	Conclusies uit de natuurtoets:

	voorkomen dat beschermde diersoorten (denkend aan vleermuizen) zich hebben gevestigd of gaan vestigen in de bestaande deels dit ingestorte boerderij, waardoor de eigenaar straks weer in eindeloos lange procedure beland i.v.m. de wet natuurbescherming.	De ingreep zal naar verwachting leiden tot een tijdelijk beperkt verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er geen leefgebied verloren gaat en het relatief algemene soorten betreft. De schuren zijn laag en grote openingen ontbreken. In de nok is bij één schuur een gleuf waar vogels langs zouden kunnen. Echter, ook hier zijn geen vogels, nesten, uitwerpselen, braakballen of andere sporen aangetroffen die wijzen op gebruik van de schuren. De boerderij is te vervallen om geschikte verblijfmogelijkheden te bieden voor vleermuizen; een spouwmuur met open stootvoegen ontbreekt en de open ruimten zijn niet beschut. Daardoor is de boerderij voor zowel gebouwbewonende vleermuissoorten die gebruik maken van nauwe ruimten als kieren en spouwmuren als voor soorten die gebruik maken van open ruimten ongeschikt als verblijfplaats. Hiermee is voldoende onderzocht of er beschermende soort in de boerderij aanwezig zijn.
	8. De natuurtoets is van 05-11-2019, wordt dit nog nader getoetst i.v.m. de geldigheid, niet ouder dan 2 jaar?	Als vuistregel wordt gehanteerd: *Onderzoeksgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar.*

		Aangezien op deze locatie geen ruimtelijke veranderingen hebben plaatsgevonden, is de natuurtoets nog actueel.
	9. De stankcirkel wordt als reden genoemd om het gebouw te verplaatsen. Welke consequenties heeft dit voor de bestaande agrarische bedrijven in de directe omgeving.	De stankcirkel is gelegen op een naastgelegen agrarisch bedrijf. Aangezien dit agrarisch bedrijf niet verandert, is er geen invloed op de stankcirkel. Hierdoor zijn er ook geen consequenties voor de bestaan agrarische bedrijven.
PvdA-GroenLinks	1. Waarom heeft de boerderij geen beschermde status terwijl het toch een van de oudste boerderijen van Brabant is én bijzondere en cultuurhistorische waarden heeft?	De historische woonfunctie van de boerderij is in jaren 60 inderdaad aan het pand onttrokken. In de jaren 60 was men zich nog niet dusdanig bewust van de cultuurhistorische waarden van de bebouwde en onbebouwde omgeving waardoor het pand nooit de status “monument” heeft gekregen. De boerderij verkeert inmiddels in een matige staat van onderhoud. Toch wordt de cultuurhistorische waarde van de boerderij nog steeds onderschreven. Anno 2022 is door het Monumenthuis Noord-Brabant en de Monumentencommissie van de gemeente Meierijstad geoordeeld dat het pand desondanks nog steeds van hoge cultuurhistorische waarde is. De demontage, verplaatsing en herbouw van het pand moet daarom plaatsvinden onder nauw toezicht van de monumentencommissie.
Hart	1. Wat is de reden dat de Monumentencommissie advies geeft over een pand dat geen monument is?	Op het moment dat ‘behoud en versterking’ van cultuurhistorische waarde een rol speelt, wordt de Monumentencommissie als deskundige om advies gevraagd.