



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Watersteeg 14 Vorstenbosch'

Ontwerp bestemmingsplan 'Watersteeg 14 Vorstenbosch'

Voorliggende Nota zienswijzen bestemmingsplan Watersteeg 14 in Vorstenbosch heeft betrekking op het ontwerp bestemmingsplan Watersteeg 14 Vorstenbosch

Het ontwerp bestemmingsplan 'Watersteeg 14 Vorstenbosch' heeft gedurende zes weken, van 24 februari 2022 tot en met 6 april 2022, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

Op 4 april 2022 is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is binnen de ter inzage termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

In deze nota is de ingekomen zienswijze samengevat en beantwoord.

Zienswijze d.d. 4 april 2022, binnengekomen op 5 april 2022.

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

- a. Het pand is niet aan te merken als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het gaat immers niet om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals beschreven op de cultuurhistorische waardenkaart en het pand staat niet op de gemeentelijke erfgoedlijst, dan wel monumentenlijst.
- b. Het is niet duidelijk op welke wijze onderhavige ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en herstel van de bebouwing.
- c. Het plan is in strijd met artikel 3.69 sub b IOV (huidig) alsmede artikel 3.69 sub c IOV (actualisatie april 2022). Het pand komt wel in aanmerking voor in pandige splitsing op basis van de gewijzigde IOV, artikel 3.69 sub b IOV (actualisatie april 2022).

Beantwoording zienswijze

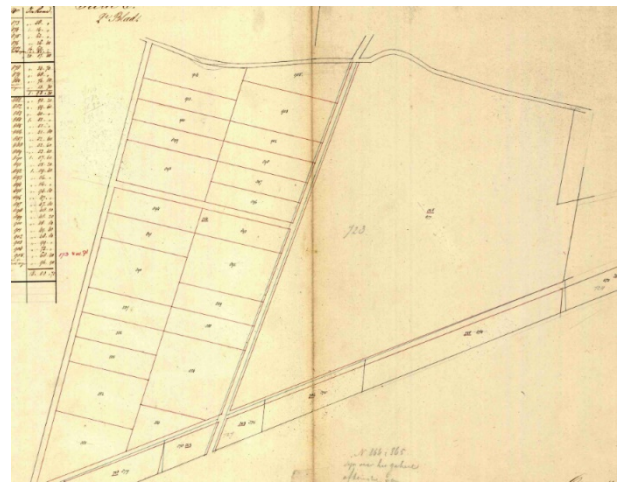
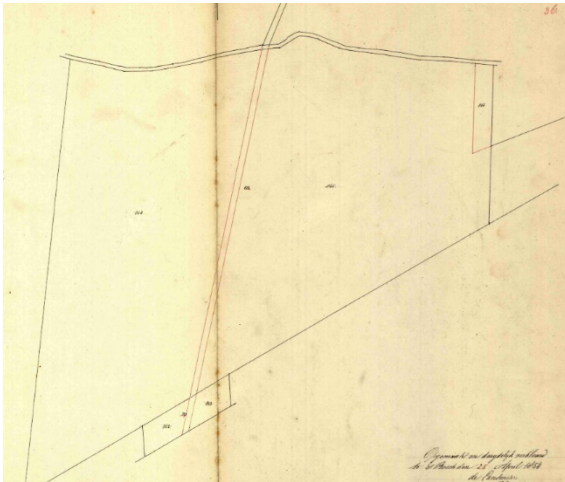
- a. Reclamant is juist in zijn beredenering dat het pand niet is opgenomen op de lijst voor cultuurhistorisch waardevolle panden of monumenten. Met onderhavig plan wordt de bebouwing echter hersteld en worden cultuurhistorische waarden teruggebracht aan het pand. Er wordt daarnaast een aanduiding cultuurhistorisch waardevol aan het pand toegekend.
- b. Reclamant is juist in zijn beredenering dat in het ontwerp bestemmingsplan meer aandacht moet worden besteed aan een onderbouwing. Voor dit plan is o.a. een redengevende omschrijving opgesteld door Monumentenhuis Brabant b.v.. Dit rapport met rapportagedatum 21 augustus 2020 dient om cultuurhistorische waarden van de boerderij vast te stellen. Dit document wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Er wordt daarnaast een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen dat restauratie en renovatie plaats dient te vinden conform het advies van Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant (de Monumentencommissie) in de voorwaardelijke verplichting wordt daarnaast opgenomen dat de waarden ter plaatse beheerd en in stand worden gehouden.

Hieronder een extra toelichting op de cultuurhistorische waarden van het pand:

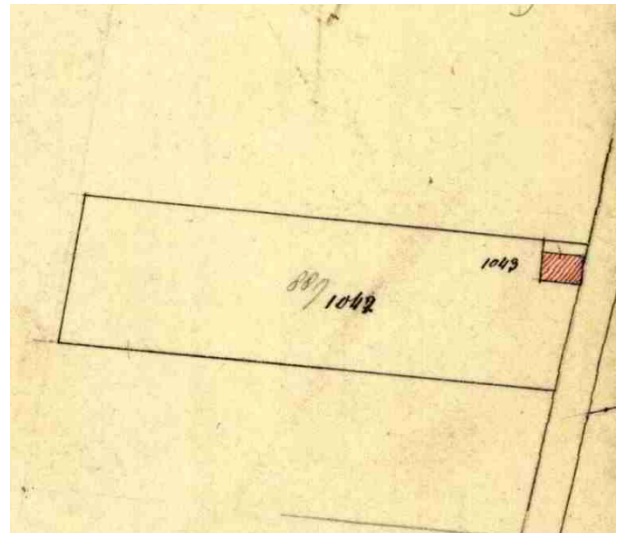
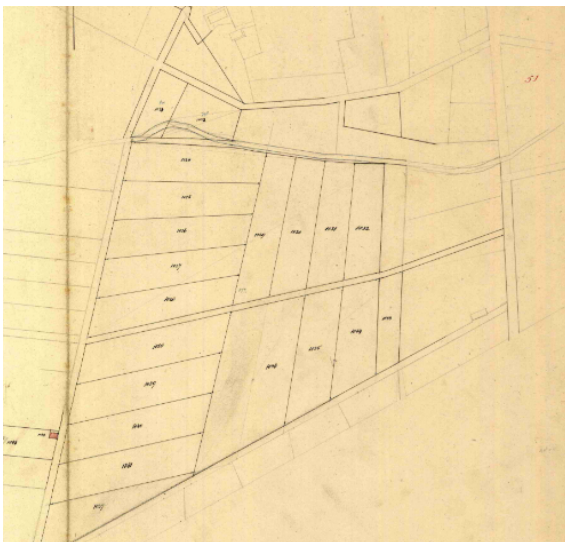
De voormalige boerderij Watersteeg 14 in Vorstenbosch ligt in een gebied dat vanaf het midden van de negentiende eeuw is ontgonnen. Daarvoor heette het gebied 'Het Vorstenbosch Broek', zoals te zien is op het Kadastraal Minuutplan 1811-1832. Vanaf ca. 1855 wordt gestart met de uitgifte van percelen ten behoeve van de ontginning. In dienstjaar 1863 wordt door het kadaster voor het eerst bebouwing ingetekend op het perceel van het huidige Watersteeg 14. Het gaat dan waarschijnlijk om een zeer kleine ontginningsboerderij of wellicht niet meer dan een ontginningshut. In 1938 wordt op dezelfde plaats een nieuwe vervangende boerderij

gebouwd. Blijkens een vergunning uit 1951 wordt de boerderij hersteld, nadat die door brand gedeeltelijk in de as was gelegd.

De boerderij uit 1951, die volgens de tekening waarschijnlijk een traditionele, doch sober uitgevoerde langgevelboerderij was, kenmerkend voor de wederopbouwperiode, werd in 1978 aangepast. Naast enkele wijzigingen aan de woonhuisplattegrond zijn er met name wijzigingen aan het exterieur aangebracht. De woonhuisvensters zijn vergroot, de potstaldeuren gewijzigd van getoogde naar rechte deuren (op basis van de tekeningen, echter zijn oude bouwtekeningen niet altijd representatief voor het werkelijke resultaat en kunnen op onderdelen afwijken). In het dak zijn in totaal drie dakkapellen toegevoegd en de dakranden zijn voorzien van een forse bakgoot en dakoverstek.



Links: kadastrale hulpkaart, dj. 1855. Er zijn nog geen percelen uitgegeven. Slechts het latere wegtracé is nog ingetekend. Rechts: kadastrale hulpkaart, dj. 1857. Een aanzienlijk deel van het broek is inmiddels verkaveld.



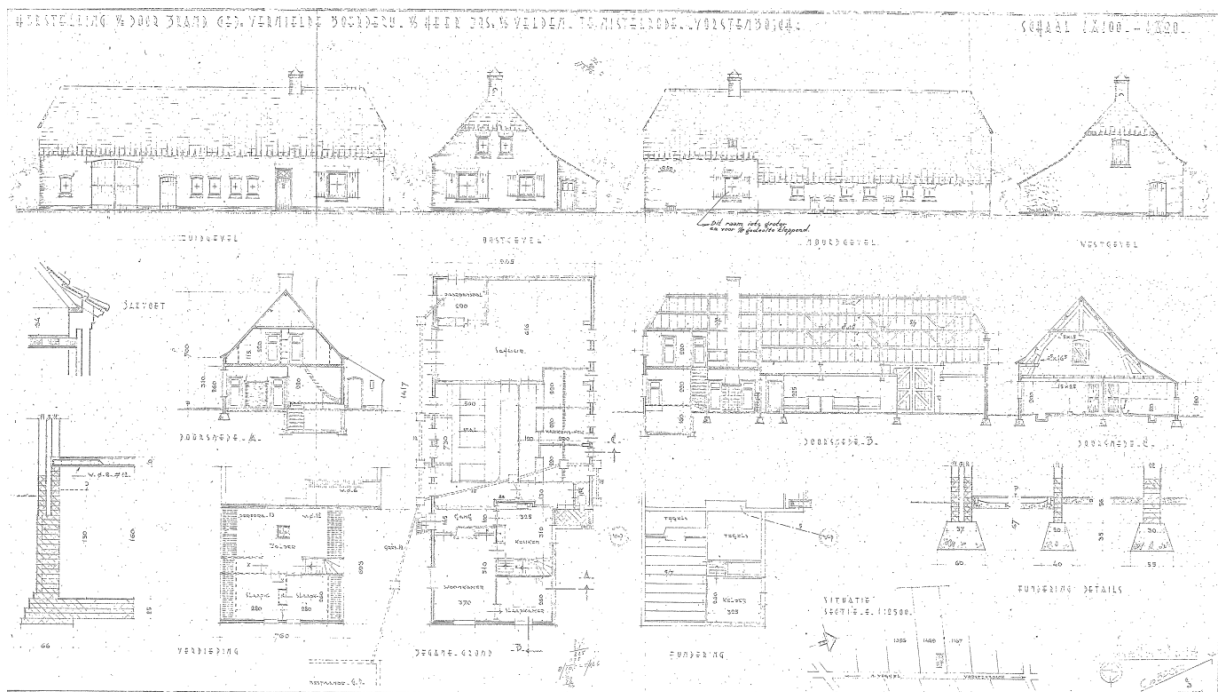
Links: kadastrale hulpkaart, dj. 1863. Linksonder is de eerste bebouwing ingetekend op perceel van de huidige woonboerderij. Rechts: het perceel met bebouwing nader uitvergroot.

BOERDERIJ TE **VORSTEN-** **BOSCH** IN VLAMMEN

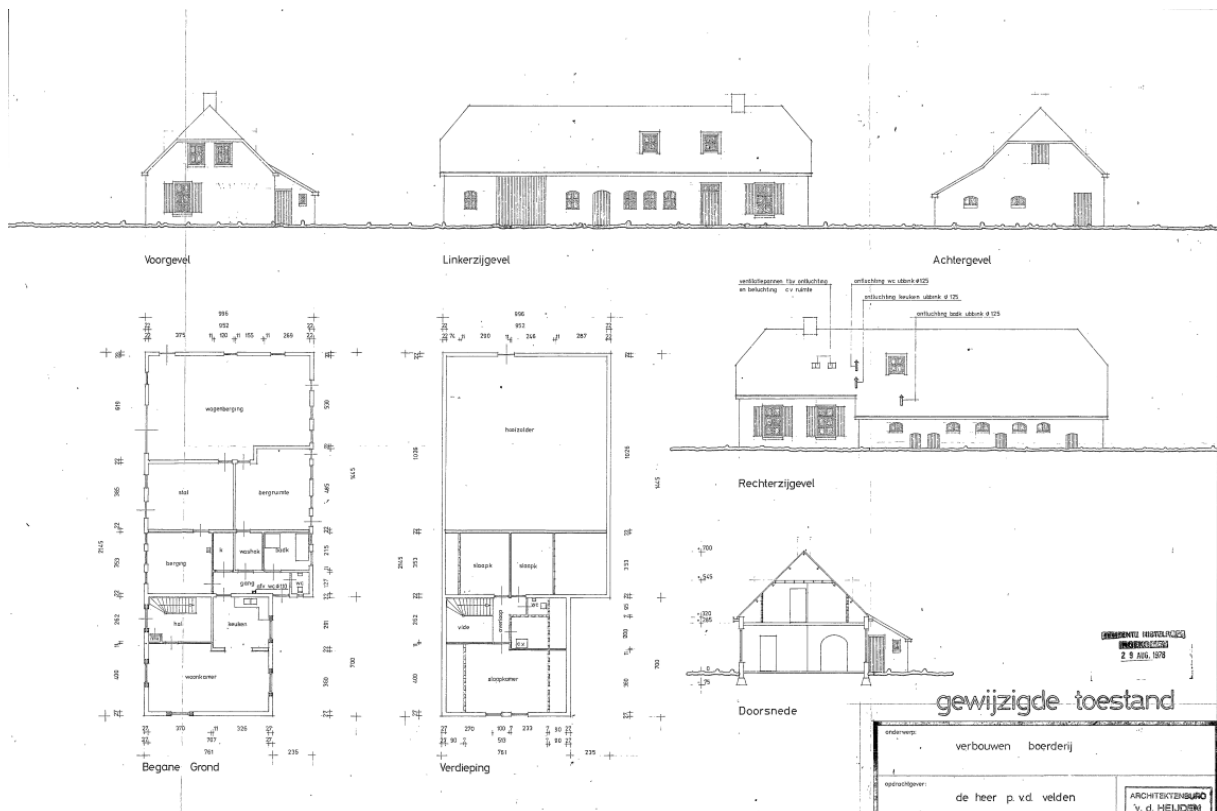
Gisteravond rond 9 uur brak **brand** uit in de boerderij van J. v. d. Velden aan de Watersteeg te Vorstenbosch. In een ommezien tijds stond alles in lichter laaie, zodat weinig gered kon worden. De veestapel, behoudens de koeien die buiten liepen, ging eveneens verloren. Het gezin bestaat uit man en vrouw.

Krantenartikel over de voornoemde brand op 28 oktober 1951.

Bron: Delpher.nl, Provinciale Noord-Brabantsche courant, 29-10-1951.



Ontwerptekening voor het herstel (heropbouw) van de door brand verwoeste boerderij, architect C. van de Broek, 1951. Bron: BHIC.



Ontwerptekening uit 1978, architectenbureau v.d. Heijden uit Nistelrode. Bron: BHIC.

Als referentiepunt voor de cultuurhistorische waarde is de boerderij uit 1951 genomen. De gevelindeling uit 1951 is nagenoeg nog volledig hetzelfde gebleven, evenals de hoofdvorm en massa. Als voorwaarde voor medewerking is gesteld dat de situatie uit 1951 zoveel als mogelijk dient te worden hersteld. Dat betekent dat de dakkapellen, bakgoot en dakoverstekken worden verwijderd. Ook worden de invullingen van de gevelopeningen gereconstrueerd.

Een tweede voorwaarde is een positief advies van de gemeentelijke monumentencommissie op een volledig uitgewerkt bouwplan. Op die manier wordt geborgd dat de gedeeltelijke reconstructie zorgvuldig wordt uitgevoerd en de cultuurhistorische waarden op de juiste wijze worden geborgd.

Weliswaar is deze specifieke boerderij niet gebouwd n.a.v. oorlogsschade, noch is het Bureau voor de Wederopbouw erbij betrokken geweest, toch vormt de boerderij (na herstelde staat van 1951) een waardevol gebouw uit oogpunt van cultuurhistorie, als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Vorstenbosch en als voorbeeld van de zeer sobere architectuur die voor boerderijen in deze periode vaker werd toegepast. De in de cultuurhistorische waardestelling (redengevende omschrijving door Monumentenhuis Brabant) benoemde verdwenen/aangepaste stijlkenmerken van deze boerderij uit de wederopbouwperiode worden met de splitsing en bijbehorend bouwplan hersteld.

De medewerking tot splitsing op voorwaarde van het versterken van de cultuurhistorische waarden heeft als gevolg dat het object in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' krijgt opgelegd met daarbij horende regels.

- c. Onderhavig bestemmingsplan valt onder het regime van de Wro, voor wat betreft het beoordelingskader dienen we te toetsen aan de bestaande regelgeving, namelijk splitsing op basis van cultuurhistorische waarden. Hiermee wordt de instandhouding van de cultuurhistorische boerderij gegarandeerd. Om de boerderij te beschermen is de aanduiding

‘cultuurhistorisch waardevol’ opgenomen.

Consequenties m.b.t. het bestemmingsplan

- a. De redengevende omschrijving van Monumentenhuis Brabant b.v., rapportagedatum 21 augustus 2020 is als bijlage 6 bij het bestemmingsplan toegevoegd.
- b. In de planregels onder artikel 3.5.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat restauratie en renovatie plaats dient te vinden conform het advies van Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant (de Monumentencommissie) d.d. 25 november 2020. In de voorwaardelijke verplichting is ook opgenomen dat de waarden ter plaatse beheerd en in stand dienen te worden gehouden.
- c. Het advies van Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant (de Monumentencommissie) d.d. 25 november 2020 is als bijlage 7 bij het bestemmingsplan toegevoegd.
- d. De inhoudelijke onderbouwing op de cultuurhistorische waarden zoals verwoord onder b. in deze nota van zienswijze is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen onder paragraaf 1.4.2.