

Datum raad 23 juni 2022
Datum college 24 mei 2022

Zaaknummer 2073220

Portefeuille ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Kerkstraat 29 in Wijbosch"

Samenvatting

De bestaande hoekgevelboerderij achter de burgerwoning aan de Kerkstraat 29 in Wijbosch heeft een kern die op zijn minst 500 jaar oud is. Het is daarmee één van de oudste boerderijen van de provincie Brabant. De boerderij is al jaren niet meer in gebruik en verkeert daardoor in slechte staat. Aangezien de boerderij al lange tijd niet bewoond is en er geen bouwtitel op het pand rust, is bij het naastgelegen agrarisch bedrijf de mogelijkheid ontstaan om uit te breiden. Het agrarisch bedrijf is vervolgens uitgebreid waardoor de boerderij in een geurcirkel is komen te liggen. Hierdoor is bewoning op de huidige locatie niet meer mogelijk.

De eigenaar heeft een plan ontwikkeld om deze historisch waardevolle boerderij buiten de geurcirkel te verplaatsen en tot gesplitste woning te herbestemmen.

De verplaatsing van de boerderij brengt een forse investering met zich mee. Om deze kosten te kunnen dragen heeft de initiatiefnemer de wens aan de boerderij een woonfunctie toe te kennen. De restauratie dient te worden uitgevoerd met behoud van cultuurhistorische waarden. Hetgeen wordt ook vastgelegd in de regels van de nieuwe woonbestemming. Om de restauratiekosten te dekken wordt een (dubbele) woonbestemming aan de boerderij toegekend. Het gebruik van de boerderij als woning zal bovendien een duurzame instandhouding van de boerderij tot gevolg hebben.

De nieuwe locatie is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld in 2013, heeft de bestemming "Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap". Op basis van de vigerende bestemming is dubbele woning niet toegestaan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 24 februari 2022 tot donderdag 7 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 29 in Wijbosch" is een drietal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan op enkele punten aan te passen. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de regels op één punt aangepast.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan "Kerkstraat 29 in Wijbosch".

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meerijstad

Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, stads- en dorpsvernieuwing

Behandeling in commissie

N.v.t.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan "Kerkstraat 29 in Wijbosch" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Kerkstraat 29 in Wijbosch" NL.IMRO.1948.WIJ000BP0012019P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Een 'verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie' aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

Aanleiding

Aan de Kerkstraat 29 in Wijbosch staat een in verval geraakte historische hoekgevelboerderij die op dit moment niet bewoond wordt. Deze boerderij heeft geen beschermde status, wel is in een redengevende omschrijving (2012) aangetoond dat het gebouw bijzondere en grote cultuurhistorische waarden heeft. Vanwege de leeftijd van de boerderij in combinatie met de hoge mate van gaafheid is sprake van bijzondere zeldzaamheid. Het is van belang deze boerderij in de toekomst te conserveren.

Aangezien de boerderij al lange tijd niet bewoond is en er geen bouwtitel op het pand rust, is bij het naastgelegen agrarisch bedrijf de mogelijkheid ontstaan om uit te breiden. Het agrarisch bedrijf is vervolgens uitgebreid waardoor de boerderij in een geurcirkel is komen te liggen. Hierdoor is bewoning op de huidige locatie niet meer mogelijk.

De eigenaar heeft een plan ontwikkeld om deze historisch waardevolle boerderij buiten de geurcirkel te verplaatsen en tot gesplitste woning te herbestemmen. In de toekomstige situatie zou in dat geval ook een bijgebouw gerealiseerd mogen worden. Begin 2021 is een aangepast plan voor de Kerkstraat 29 te Wijbosch ontvangen. Dit plan is een wijziging op een ontwerp uit 2019 (zie bijlage 1).

In dit plan is, ten opzichte van het ontwerp uit 2019, gekozen voor een verplaatsing van het ensemble naar het zuidoosten. De reden hiervoor is dat de Provincie een negatief advies heeft gegeven op de verplaatsingen van de boerderij van het in het nu gelegen bestaand stedelijke gebied naar het landelijk gebied.

De eisen voor verplaatsen in het bestaand stedelijk gebied zijn minder hoog, er wordt nu gekozen om het ensemble binnen het bestaand stedelijk gebied te verplaatsen. Deze verplaatsing past in het Provinciale beleid.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 24 februari 2022 tot donderdag 7 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan "Kerkstraat 29 in Wijbosch" is een drietal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan op enkele punten aan te passen. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de regels op één punt aangepast.

Nu wordt voorgesteld het plan te laten vaststellen door de raad. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen (bijlage 3) en het bestemmingsplan "Kerkstraat 29 in Wijbosch" (bijlage 4).

Argumenten

1.1 *Eenieder is in de gelegenheid geweest zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken*

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Kerkstraat 29 in Wijbosch" en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 24 februari 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

1.2 *Er is deels tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen*

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de regels van het ontwerp bestemmingsplan "Kerkstraat 29 in Wijbosch" op één punt aan te passen. Nu wordt voorgesteld in te stemmen met deze wijzigingen en om het bestemmingsplan te laten vaststellen door de raad.

- 2.1 *De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en te raadplegen geweest*
De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de gemeentepagina en in de Staatscourant. Ook is het ontwerp bestemmingsplan te raadplegen geweest op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en als papieren exemplaar in het gemeentekantoor.
- 3.1 *Volgens werkafspraken tussen het Rijk, IPO en VNG kan van de wettelijke termijn voor uitstel van publiceren afgeweken worden*
Op grond van artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet er bij een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit en het starten van de beroepstermijn, om de provincie en de diensten van het Rijk in de gelegenheid te stellen om een reactieve aanwijzing te geven

Kanttekeningen

- 1.1. *De zienswijzen kunnen leiden tot beroep*
Omwonenden en belanghebbenden hebben de mogelijkheid om op de onderdelen van het bestemmingsplan waar zij zich nog niet mee kunnen verenigen, in beroep te gaan. Deze kans is aanwezig aangezien naar alle waarschijnlijkheid niet alle bezwaren zijn weggenomen, omdat niet getoet is gekomen aan alle punten in de zienswijzen.

Communicatie

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. De initiatiefnemer worden hierover geïnformeerd. Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en in het Gemeenteblad Meierijstad. Op de gemeentepagina in de plaatselijke krant wordt mededeling gedaan van deze bekendmaking.

Participatie

In januari 2021 hebben de omwonenden een brief gekregen waarin zij uitgenodigd zijn voor een gesprek om het plan te laten presenteren in het kader van de omgevingsdialoog. Een tweetal bewoners heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog kan gesteld worden dat er geen bezwaar is tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Duurzaamheid

Er is voor dit plan ook een PPP scan uitgevoerd, deze is te raadplegen in de bijlage 2.

Financiële toelichting

Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Meierijstad geen kosten in de exploitatie sfeer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten wordt afgedekt.

Planning

Na de vaststelling wordt het besluit inclusief de bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van deze periode treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevings-vergunning worden aangevraagd.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen gedurende de inzageperiode beroep instellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit m.b.t. het bestemmingsplan.

Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan wordt als toetsingskader gebruikt zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

Bijlagen

1. Ontwerp Kerkstraat 29 uit 2021;
2. PPP-scan;
3. Nota zienswijzen;
4. Vast te stellen bestemmingsplan "Kerkstraat 29 Wijbosch".

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 mei 2022

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit gemeenteraad:

1. De Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan “Kerkstraat 29 in Wijbosch” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Kerkstraat 29 in Wijbosch” NL.IMRO.1948.WIJ000BP0012019P-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Een ‘verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie’ aan te vragen vanwege de gewijzigde vaststelling;
4. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 juni 2022.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij