



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

Kerkstraat 29 in Wijbosch

College B&W 24 mei 2022
Gemeenteraad 23 juni 2022

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze	4
6.1 Zienswijzen reclamant 1: bewoners Griendstraat.....	4
6.2 Zienswijzen reclamant 2	8
6.3 Zienswijzen reclamant 3	13
7. Ambtelijke wijzigingen	16
8. Conclusie en advies	16

1. Inleiding

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. De boerderij is gesitueerd binnen de invloedssfeer van een naastgelegen agrarisch bouwvlak. Hierdoor is herbestedding en 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 herbestedden. De restauratie dient te worden uitgevoerd met behoud van cultuurhistorische waarden. Hetgeen wordt ook vastgelegd in de regels van de nieuwe woonbestedding. Het gebruik van de boerderij als woning zal een duurzame instandhouding van de boerderij tot gevolg hebben.

De nieuwe locatie is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld in 2013, en heeft daarin de bestedding "Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap". Op basis van de vigerende bestedding is dubbele woning niet toegestaan. Daarom is een procedure gestart om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 23 februari 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en www.officielebekendmakingen.nl. In de periode van donderdag 24 februari 2022 tot donderdag 7 april 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan, ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening, voor een ieder ter inzage gelegen.

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

Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 29 Wijbosch drie schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van:

- Reclamant 1 bij brief van 29 maart 2022 en ingekomen op 30 maart 2022;
- Reclamant 2 bij brief van 31 maart 2022 en ingekomen op 1 april 2022;
- Reclamant 3 bij brief van 6 april 2022 en ingekomen op 7 april 2022.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp 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.

6. Reactie op de zienswijze

6.1 Zienswijzen reclamant 1: bewoners Griendstraat

Zienswijzen reclamant 1.1

Op 6 december 1965 is er een vergunning verleend voor het oprichten van een woonhuis aan de Kerkstraat 29 (destijds 21) te Wijbosch. Dit betreft niet de "oude" boerderij maar de woning die daarvoor geplaatst is. Voorwaarden hierbij was dat de "oude" boerderij binnen 6 maanden na gereedkomen van de woning moest worden afgebroken of door verbouwing aan bewoning moest zijn onttrokken. Hierdoor verviel dan ook de woonfunctie van de "oude" boerderij en werd dit binnen hetzelfde bouwblok verlegd naar de nieuwe woning. Daarna heeft de "oude" boerderij dan ook geen bestemming Wonen meer gehad en is deze in gebruik geweest als schuur. In 2007 is de boerderij aangekocht. Koper heeft de boerderij aangekocht zonder de bestemming Wonen. Daardoor is het niet acceptabel dat het pand nu weer een woonfunctie krijgt.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.1

De historische woonfunctie van de boerderij is in jaren 60 inderdaad aan het pand onttrokken. De boerderij is in het vigerende bestemmingsplan gesitueerd binnen de grenzen van een bestemmingsvlak met de bestemming wonen, maar niet bestemd als woning. In plaats daarvan geldt een bestemming als bijgebouw, dat geen bewoning toe staat. Ter behoud en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle panden biedt zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid tegenwoordig de mogelijkheid om de bestemming van dit soort panden te wijzigen en bewoning mogelijk te maken. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 29 is beschreven op welke wijze aan deze beleidslijnen wordt voldaan. Als voorwaarde aan deze mogelijkheid geldt de regel dat cultuurhistorische waarden van het pand zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Deze voorwaarde is middels een voorwaardelijke verplichting aan de regels (artikel 4.5.2) van het bestemmingsplan opgenomen. De nieuwe locatie van de hoekgevelboerderij is volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bovendien gesitueerd binnen het werkingsgebied van Stedelijk gebied, zoals in figuur 5 van de toelichting is weergegeven en in paragraaf 3.3.2 is toegelicht. Binnen dit werkingsgebied wordt de ontwikkeling van nieuwe woningen toegestaan, ook in het geval er geen sprake is van een doelstelling tot behoud van cultuurhistorische waarden.

Zienswijzen reclamant 1.2

Jaren is er geen onderhoud uitgevoerd aan het pand. De "oude" boerderij is totaal verwaarloosd. Heel het dak is ingestort. Enige tijd heeft er een roze doek over het dak gelegen om het te beschermen tegen de weersinvloeden maar nadat die eraf is gewaaid is er ook geen inspanning verricht om de boerderij te beschermen/behouden. Nu de eigenaar de gemeente nodig heeft om een vergunning te krijgen word ineens gesproken over een 16^e-eeuwse cultuurhistorisch waardevolle boerderij die behouden moet blijven. De eigenaar heeft jarenlang niets gegeven om de status van de boerderij en nu het hem uit komt wil hij er gebruik van maken.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.2

Er zijn diverse pogingen ondernomen om de boerderij te beschermen. Al voor 2015 is een bestemmingsplan in procedure geweest om het pand op de huidige locatie te behouden en tot gesplitste woning te bestemmen. Vanwege de situering binnen de invloedssfeer van het naastgelegen agrarisch bouwvlak is dit bestemmingsplan niet onherroepelijk van kracht geworden. In de tussentijd heeft ook enige tijd een plastic overspanning op het dak gelegen om het pand wind – en waterdicht te maken. De oppervlakte van het dak en de overspanning bleken echter te groot, waardoor deze meerdere keren van het dak is gewaaid. Na de laatste schade aan dit doek zijn geen nieuwe pogingen meer ondernomen om het te herstellen.

Zienswijzen reclamant 1.3

Er is op 19 augustus 2021 door de eigenaar van de “oude boerderij” een brief verstuurd naar de belanghebbende. Daarop hebben belanghebbenden gezamenlijk een reactie verstuurd (op 30 augustus 2021) maar daarop is vervolgens maar naar 1 persoon een reactie gekomen. Wat reclamant betreft is daarom niet aan de omgevingsdialoog voldaan.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.3

In het kader van de omgevingsdialoog zijn direct omwonenden per brief over het voornemen geïnformeerd. Een aantal omwonenden heeft individueel op het voornemen gereageerd. Ook in positieve zin overigens. Deze omwonenden hebben een individuele reactie ontvangen. Er is een groep van omwonenden, die zich middels handtekeningen geconformeerd heeft met de inhoud van één inspraakreactie. Deze inspraakreactie is, met handtekeningen, vanuit één individueel emailadres naar de initiatiefnemer van het plan verstuurd. De initiatiefnemer van het plan heeft haar reactie op deze inspraak naar dit emailadres gestuurd. Er is aan de omgevingsdialoog voldaan.

Zienswijzen reclamant 1.4

Als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is het document “Verplaatsen van monumenten; nee, tenzij” toegevoegd. De ‘oude’ boerderij heeft echter niet de status monument. Het is geen rijksmonument en tevens geen gemeentelijk monument. In dit document is beschreven dat verplaatsing alleen denkbaar is als het behoud van het monument op zijn oorspronkelijke locatie onmogelijk is geworden. In dit geval is er jaren geen onderhoud geweest op de bestaande plek en zijn er geen problemen het monument op de huidige plek te laten staan en te behouden. Natuurlijk is bekend dat het pand op de huidige plek geen woonfunctie kan krijgen zo lang er een milieucontour over het pand zit maar dat was bij koper bekend op het moment dat hij het pand kocht.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.4

Het pand betreft inderdaad geen monument. Vanwege de cultuurhistorische waarde van het pand en om toezicht te kunnen houden op de uitvoering van de verplaatsing, heeft de monumentencommissie van de gemeente Meijerijstad verlangd dat dezelfde systematiek wordt gehanteerd als bij de verplaatsing van een monument. De systematiek, zoals deze is beschreven in bijlage 2 van de regels, is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen (artikel 4.5.2).

Zienswijzen reclamant 1.5

Ook geeft het eerder genoemde document "Verplaatsen van monumenten; nee, tenzij" aan dat algehele aanpak is gericht op het maximale behoud van de monumentale waarden van het monument. Door jarenlange verwaarlozing van de "oude" boerderij zijn vele onderdelen onbruikbaar geworden. Reclamant stelt dat het vrijwel onmogelijk is om de oude onderdelen van de boerderij te gebruiken voor de nieuwe boerderij. In de bijlage 'Quickscan Wet natuurbescherming, Kerkstraat 29 te Wijbosch' is op pagina 5 het interieur van de huidige boerderij van 11 november 2019 te zien en is duidelijk zichtbaar dat materialen niet te hergebruiken zijn.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.5

De bouwhistorische verkenning met waardestelling (bijlage 3 van de toelichting) geeft inzicht in de cultuurhistorisch waardevolle aspecten van het pand. Wellicht zijn niet alle onderdelen van de oude boerderij geschikt om vanuit bouwkundig perspectief hergebruikt te worden. De monumentencommissie van gemeente Meijerijstad is echter van mening dat er voldoende onderdelen resteren, die vanwege hun cultuurhistorische waarde, behoudenswaardig zijn.

Zienswijzen reclamant 1.6

De "oude" boerderij was voor de bouw van de nieuwe woning aan de Kerkstraat 29 (destijds 21) in gebruik als woonboerderij. Hier zat dus maar 1 woontitel op. Deze woontitel is door de bouw van de nieuwe woning komen te vervallen. Om de restauratiekosten te dekken moet de dubbele woonbestemming op het pand komen te zitten. Maar meneer was toch al bekend met de aankoop van het monument en de kosten die eventuele restauratie met zich mee zouden brengen. Hier lijkt het jarenlange verwaarlozen van het pand in het voordeel van meneer omdat dit hem nu een extra woontitel oplevert. Volgens reclamant is dit nogal een omgekeerde wereld.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.6

Herbestemming en splitsing van de boerderij voldoet aan gemeentelijke en provinciale beleidslijnen, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven. Daarnaast is woningsplitsing één van de algemene bevoegdheden in het vigerende bestemmingsplan met voorwaarden waaraan voorgenomen ontwikkeling voldoet.

Zienswijzen reclamant 1.7

Hoe kan bij een gesplitste woonboerderij het maximale behoud van ex- en interieur (komend uit "Verplaatsen van monumenten; nee, tenzij") gewaarborgd blijven t.o.v. een woonboerderij geschikt voor enkele bewoning met maar 1 woontitel? Met andere woorden, hoe kan een tweekapper optisch eruit zien als een boerderij met maar 1 woning.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.7

Er zijn diverse goede voorbeelden van boerderijsplitsingen, die geen onevenredige gevolgen hebben gehad voor de verschijning van het desbetreffende pand. De gemeente zal daar ook in dit geval, als onderdeel van de vergunningaanvraag, op toetsen. Een van de voorwaarden die is genoemd in de 'Voorwaarden voor verplaatsing' van het RCE is maximaal behoud van de monumentale waarden. Door de koppeling van de voorwaarden aan de verplaatsing van het pand is ook juridisch geborgd dat hieraan wordt voldaan.

Zienswijzen reclamant 1.8

Op figuur 1 in het bestemmingsplan 'Wijbosch, herziening Kerkstraat 29' staat het aanzicht van de boerderij met karakteristieke hoekgevel. Deze situatie is echter niet de actuele situatie maar dit zijn foto's van minimaal 15 jaar geleden. Ook in de bijlage 'Landschappelijke inpassing, verplaatsing hoekgevelboerderij Wijbosch' zijn geen actuele foto's gebruikt maar foto's van jaren geleden toen de boerderij nog minder ingevallen was.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.8

De procedure tot herbestemming van deze boerderij loopt al meer dan 10 jaar. Een eerder plan tot behoud en herbestemming op de huidige locatie is niet onherroepelijk van kracht geworden. Voor het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is beeldmateriaal uit eerdere stukken gebruikt.

Dit beeldmateriaal sluit wellicht niet overal meer aan bij de huidige situatie, maar doet geen afbreuk aan de planologische kaders van het bestemmingsplan.

Zienswijzen reclamant 1.9

In de 'Bouwhistorische verkenning met waardestelling' van Monumentenhuis Brabant b.v. is een bezoekdatum van 25 september 2014 terug te vinden. De staat van de boerderij was op dat moment kwalitatief beter dan de staat van de boerderij nu is. Ook de kostenraming in dat document is van de datum 17 november 2014. Doordat de staat van de boerderij zo is verslechterd is het gehele document niet meer actueel en ook niet meer representatief voor de huidige situatie.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.9

Zie het antwoord op zienswijze 1.8.

Zienswijzen reclamant 1.10

Ook in het document 'Redengevende omschrijving boerderij van Monumentenhuis Brabant b.v.' van 8 augustus 2012 wordt uitgegaan van een oude situatie en niet van de actuele situatie. Dit zorgt er voor dat het gehele document niet meer actueel is.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.10

Zie het antwoord op zienswijze 1.8.

Zienswijzen reclamant 1.11

In het document 'Herbouw hoekgevelboerderij Kerkstraat 29 te Wijbosch, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' is op figuur 1 en figuur 3 een nieuwe locatie ingetekend die niet conform het bestemmingsplan 'Wijbosch, herziening Kerkstraat 29' is. Het is voor reclamant niet bekend of de onjuiste plaats van de nieuwe locatie gevolgen heeft voor de conclusie van het akoestisch onderzoek.

Antwoord zienswijzen reclamant 1.11

De beoogde locatie van de boerderij wijkt inderdaad iets af van de locatie die is ingetekend op figuur 1 en figuur 3 van het akoestisch onderzoek. In hoofdstuk 2.1 van dit onderzoek is opgenomen dat alleen de Kerkstraat en Broekkant vanuit akoestisch oogpunt relevant zijn. Op de Griendstraat geldt een 30 km/uur regime. Wegen met een 30 km/uur regime (en woonerven) hoeven vanuit de Wet geluidhinder niet bij het onderzoek te worden betrokken.

De conclusie van dit akoestisch onderzoek is dat het wegverkeer op de relevante omliggende wegen (Kerkstraat en Broekkant), vanuit akoestisch oogpunt, geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak op grotere afstand van deze wegen komen te liggen dan volgens de afbeeldingen in het akoestisch onderzoek. De conclusie van het akoestisch onderzoek, dat het wegverkeer op de omliggende wegen geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, wijzigt daarom niet.

6.2 Zienswijzen reclamant 2

Zienswijzen reclamant 2.1

In feite is de naam van het bestemmingsplan reeds misleidend: "Wijbosch, herziening Kerkstraat 29". Kerkstraat 29 is namelijk een bestaande woning, niet zijnde de oude boerderij. Kerkstraat 29 betreft het kadastrale perceel gemeente Schijndel, sectie S, nummer 5781.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.1

Volgens het vigerende bestemmingsplan is de boerderij bestemd als bijgebouw van de woning aan Kerkstraat 29 en daarmee planologisch onderdeel van dit adres. Er is geen sprake van misleiding. Direct omwonenden zijn bovendien in het kader van de omgevingsdialogoog rechtstreeks over het voornemen geïnformeerd.

Zienswijzen reclamant 2.2

Op 6 december 1965 is er een vergunning verleend voor het oprichten van een woonhuis aan Kerkstraat 29 (destijds 21) te Wijbosch (Schijndel). Dit betreft dus de woning die het nummer Kerkstraat 29 heeft en op het perceel 5781 staat niet de oude boerderij. Voorwaarde bij de verlening van die vergunning was dat de oude boerderij binnen zes maanden na gereedkomen van de woning moest worden afgebroken of door verbouwing aan bewoning moest zijn onttrokken. Bewoning van de oude boerderij was vanaf dat moment derhalve niet meer mogelijk. Aangezien het een optie was om de oude boerderij af te breken, was er ook geen historische waarde voor de boerderij. Vanaf dat moment heeft de oude boerderij enkel als schuur gediend en is deze al tientallen jaren niet meer in gebruik, wat aan de huidige staat is te zien.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.2

De historische woonfunctie van de boerderij is in jaren 60 inderdaad aan het pand onttrokken. De procedure tot herbestemming van deze boerderij loopt al meer dan 10 jaar. Er zijn diverse pogingen ondernomen om de boerderij te beschermen. De boerderij verkeert inmiddels in een matige staat van onderhoud. Toch wordt de cultuurhistorische waarde van de boerderij nog steeds onderschreven.

In de jaren 60 was men zich nog niet dusdanig bewust van de cultuurhistorische waarden van de bebouwde en onbebouwde omgeving. In 1954 is hier een start mee gemaakt met het Verdrag van Parijs. Pas later bij het Verdrag van Granada (1985), het Verdrag van Malta (1992) en de komst van de monumentenwet (1988) werd erfgoed beter beschermd.

De nieuwe locatie van de hoekgevelboerderij is volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bovendien gesitueerd binnen het werkingsgebied van Stedelijk gebied, zoals in figuur 5 van de toelichting is weergegeven en in paragraaf 3.3.2 is toegelicht. Binnen dit werkingsgebied wordt de ontwikkeling van nieuwe woningen toegestaan, ook in het geval er geen sprake is van een doelstelling tot behoud van cultuurhistorische waarden.

Zienswijzen reclamant 2.3

In 2007 heeft de huidige eigenaar het Perceel 5782 met daarop de oude boerderij gekocht, los van de woning aan Kerkstraat 29. De huidige eigenaar heeft toen derhalve een perceel gekocht zonder daarop een woning en zonder een woontitel, woonbestemming en woonfunctie. Deze koop en de eigendom van de huidige eigenaar staat derhalve volledig los van een woonfunctie, en staat volledig los van Kerkstraat 29. Het zou daarom niet acceptabel zijn dat er nu alsnog een woonfunctie wordt toegekend aan Perceel 5782.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.3

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, voldoet het plan aan gemeentelijke en provinciale beleidslijnen. Zie daarvoor ook het antwoord op zienswijze 1.1. De nieuwe locatie van de hoekgevelboerderij is volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bovendien gesitueerd binnen het werkingsgebied van Stedelijk gebied, zoals in figuur 5 van de toelichting is weergegeven en in paragraaf 3.3.2 is toegelicht. Binnen dit werkingsgebied wordt de ontwikkeling van nieuwe woningen toegestaan, ook in het geval er geen sprake is van een doelstelling tot behoud van cultuurhistorische waarden.

Zienswijzen reclamant 2.4

Het wordt zelfs nog meer bijzonder: de insteek van de nieuwe woning is een dubbele woonbestemming, waarvan nooit sprake is geweest. Van een woning met boerderij eraan zal dus ook geen sprake meer zijn. De nieuwe woning zal derhalve een dubbel woonhuis zijn in plaats van een oude boerderij. Naast het gebruik van de boerderij zal dus ook de indeling van de boerderij, de uitstraling van de boerderij en de bouw van de nieuwe woning qua deuren, ramen en kozijnen, volledig anders worden.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.4

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, voldoet het plan aan gemeentelijke en provinciale beleidslijnen. Middels een voorwaardelijke verplichting is juridisch verankerd dat de gemeentelijke monumentencommissie toeziet op de herbouw, met behoud van cultuurhistorische karakteristieken. De nieuwe locatie van de hoekgevelboerderij is volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bovendien gesitueerd binnen het werkingsgebied van Stedelijk gebied, zoals in figuur 5 van de toelichting is weergegeven en in paragraaf 3.3.2 is toegelicht. Binnen dit werkingsgebied wordt de ontwikkeling van nieuwe woningen toegestaan, ook in het geval er geen sprake is van een doelstelling tot behoud van cultuurhistorische waarden.

Zienswijzen reclamant 2.5

Daarnaast wordt zoveel waarde gehecht aan de boerderij en haar plek en uitstraling in de omgeving. Desondanks wordt er door het huidige plan daaraan aanzienlijk wat gewijzigd. De oude boerderij is immers georiënteerd op de Kerkstraat en wel met de kopgevel. Al sinds decennia is de uitstraling gewijzigd doordat er een woning met bijgebouwen aan de Kerkstraat 29 gebouwd, waardoor de oude boerderij minder zichtbaar is. De zichtbaarheid van de kopgevel vanaf de Kerkstraat is en bleef het belangrijkste deel. In het Ontwerp bestemmingsplan wordt een nieuw dubbel woonhuis gebouwd aan de Broekkant, met bovendien de zijgevel gericht naar de openbare weg. Beide kopgevels zullen nauwelijks zichtbaar zijn door de aanwezigheid van andere bebouwing aan de Kerkstraat (met waarschijnlijk nog te realiseren woningen aan de percelen 5691, 5692 en 5693) en het voorgenomen bijgebouw, de voorgenomen begroeiingen bebouwing aan de Broekkantsedijk.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.5

De nieuwe locatie van de boerderij is gesitueerd buiten de planologische hindercontour van het agrarisch bouwvlak aan Kerkstraat 27. De oriëntatie van de boerderij is ongewijzigd ten opzichte van de huidige oriëntatie. De zichtbaarheid van het pand zal verbeteren ten opzichte van de huidige locatie.

Zienswijzen reclamant 2.6

Met het voorgenomen bijgebouw komen wij op het volgende punt. Dit is op een volledig andere plek voorgenomen dan ten opzichte van de bijgebouwen bij de oude boerderij. Hierdoor wordt er weer een andere uitstraling gegeven. Bovendien zorgt dit voor een onnodige hinder en beperking van het uitzicht vanuit de Griendstraat.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.6

De oorspronkelijke bijgebouwen zijn niet behouden gebleven. Deze waren bovendien groter en stonden op grotere afstand van de boerderij. Er is zorgvuldig gekeken naar een goede landschappelijke inpassing van de boerderij en haar bijgebouw. De vormgeving en exacte situering van het nieuw te realiseren bijgebouw wordt door de monumentencommissie van de gemeente Meierijstad getoetst als onderdeel van de vergunningaanvraag. De nieuwe locatie kan inderdaad invloed hebben op uitzicht vanaf de Griendstraat.

Zienswijzen reclamant 2.7

Kortom, de enige overeenkomst tussen het oude en nieuwe gebouw is dat deze op hetzelfde huidige kadastrale perceel staan. Dat zal echter ook wijzigen, nu er in de tekeningen gevoegd bij het bestemmingsplan al een erfgrans staat ingetekend, waardoor de oude boerderij op een ander kadastraal perceel komt te staan dan het nieuwe gebouw. De oude boerderij is enkel een argument voor de huidige eigenaar voor dit ontwerp bestemmingsplan. Van enige koppeling is geen sprake.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.7

Onduidelijk is aan welke tekening reclamant refereert. Er is geen sprake van een voorgenomen perceel splitsing. Bovendien zou een gewenste perceel splitsing planologische niet relevant zijn. Het staat een ieder vrij om een kadastrale perceel splitsing door te voeren.

Zienswijzen reclamant 2.8

In aanvulling op punt 2.1 wordt opgemerkt dat in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan onjuistheden zijn opgenomen. Er staat namelijk vermeld dat de oude boerderij een bijgebouw is bij de woning aan Kerkstraat 29. Echter is dat in het geheel niet het geval. Uit de satellietfoto's van Kerkstraat 29 is ook op te maken dat het erf volledig is afgescheiden van de oude boerderij met haar bijgebouwen.

Zoals reeds onder punt 2.1 opgemerkt, heeft de huidige eigenaar in 2007 het Perceel 5782 aangekocht. Bij de oude boerderij horen twee bijgebouwen. Dit is een aparte boerderij met twee bijgebouwen, die niets (meer) van doen heeft met Kerkstraat 29.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.8

In het vigerende bestemmingsplan is de boerderij gesitueerd op hetzelfde bestemmingsvlak als de woning aan Kerkstraat 29. Het is om die reden, vanuit planologisch oogpunt, een bijgebouw bij de woning Kerkstraat 29. Zie hiervoor ook figuur 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen reclamant 2.9

De oude boerderij is totaal verwaarloosd en vervallen. Bij de oude boerderij staan twee bijgebouwen, die vrijwel net zo vervallen zijn. De benaming ruïne is meer op de gebouwen van toepassing dan de naam boerderij. Sinds de koop van Perceel 5782 door de huidige eigenaar is vrijwel niets aan onderhoud uitgevoerd en daarvoor werd daar ook niets aan uitgevoerd. Tijdelijk is er een doek geplaatst over de woning om deze tegen weersinvloeden te beschermen, maar deze is er jaren geleden al vanaf gewaaid.

Sinds dat heeft plaatsgevonden, is het vervallen raken van de boerderij alleen nog maar verdergegaan. Het behouden van de houten kern van de oude boerderij voor invloeden van wind en regen, heeft derhalve al jarenlang niet meer plaatsgevonden.

In 1965 werd er niets gegeven om de al dan niet aanwezige cultuurhistorische waarde, omdat de boerderij mocht worden gesloopt. De laatste decennia is er ook niets gegeven om de al dan niet aanwezige cultuurhistorische waarde van de oude boerderij. De huidige en vorige eigenaar hebben niets gedaan voor het behoud van de oude boerderij. Thans lijkt er een mogelijkheid te zijn om een kopie van de oude boerderij te herbouwen en wordt opeens cultuurhistorische waarde toegekend aan de oude boerderij, die iedereen heeft verwaarloosd en laten vervallen de laatste decennia.

Er is niets meer van over dan een ruïne, die geen enkele waarde heeft voor de omgeving. Het is veelzeggend te noemen dat vrijwel alle omwonenden (de directe omgeving) de boerderij liever zien verdwijnen dan terugkeren. Vrijwel zeker zijn er geen materialen van de oude boerderij nog bruikbaar, zodat er van demontage, verplaatsing en herbouw van de oude boerderij geen sprake kan en zal zijn. Het zal gaan om het nabouwen van de oude boerderij, niets meer en niets minder.

In de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan worden diverse foto's getoond van de oude boerderij (zoals p. 2 van het landschappelijk inpassingsplan). Deze vormen in het geheel geen waarheidsgetrouwe weergave van de huidige situatie en geven een vertekend beeld. De kap van de oude boerderij is namelijk compleet ingestort, in tegenstelling tot het beeld dat de foto's geven. Hetzelfde geldt voor de foto's (en de redengevende omschrijving en bouwhistorische verkenning) van Monumentenhuis Brabant B.V. van 2012 en 2014, respectievelijk 10 en 8 jaar oud. Om een goed beeld te geven dient de actuele status van de boerderij te worden meegenomen in de besluitvorming.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.9

Zie voor beantwoording van deze zienswijze onder meer de beantwoording van zienswijze 1.1, 1.5, 2.1, en 2.2.

Zienswijzen reclamant 2.10

Er is niet voldaan aan de omgevingsdialog. De eigenaar van de oude boerderij heeft op 19 augustus 2021 een brief verstuurd aan een aantal omwonenden. Een groep omwonenden heeft gezamenlijk een reactie verstuurd aan de eigenaar van de oude boerderij. Enkel aan een van de omwonenden is een reactie gestuurd. Zelf hebben wij die reactie via via moeten ontvangen. Een gesprek is niet gevoerd met de omwonenden en nergens blijkt uit dat er op enige wijze wordt tegemoet gekomen aan de zorgen en aangevoerde punten van de omwonenden.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.10

Zie voor beantwoording het antwoord op zienswijze 3.1.

Zienswijzen reclamant 2.11

Voor zover het document "Verplaatsen van monumenten: nee, tenzij" relevant is (immers is er geen sprake van een monument, geldt dat er in dit geval geen enkele reden is voor verplaatsing. Verplaatsing is namelijk alleen denkbaar als het behoud van het monument op zijn oorspronkelijke locatie onmogelijk is geworden. Het voortbestaan van het monument moet in direct gevaar zijn. In dit geval is de oude boerderij reeds volledig vervallen. Van enig gevaar voor het voortbestaan is (geen) sprake. Het enige mogelijke bezwaar dat er zou kunnen zijn om de oude boerderij niet op de huidige plaats te behouden/opnieuw op te bouwen, is dat erop dat punt geen woonfunctie kan worden gerealiseerd. Die is er thans echter ook al niet, zodat dit geen bezwaar kan opleveren in deze situatie. Het zorgt er in elk geval niet voor dat het behoud van het monument op de locatie onmogelijk is geworden.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.11

Zie antwoord op zienswijze 1.5.

Zienswijzen reclamant 2.12

Het Ontwerp bestemmingsplan is op een aantal documenten gebaseerd. Daaronder valt onder andere het akoestisch onderzoek van Alcedo. In het onderzoek van Alcedo is echter uitgegaan van een andere feitelijke situatie. Daarop is de nieuwe boerderij namelijk voorzien in de noord-oostelijke hoek van het Perceel 5782. Echter is het plan gewijzigd en is de boerderij nu voorzien meer richting het zuidwesten van Perceel 5782. Dat zal andere uitgangspunten en uitkomsten tot gevolg hebben van het akoestisch onderzoek. Zo zullen de gevolgen voor de Griendstraat en voorde Broekkantsedijk in ieder geval groter worden. Niet valt uit te sluiten dat voorde andere onderzoeken ook is uitgegaan van een andere plek van het te realiseren plan. In elk geval is onduidelijk waarop het Ontwerp bestemmingsplan nu daadwerkelijk is gebaseerd, dan wel of de onderliggende onderzoeken zijn gebaseerd op de juiste uitgangspunten.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.12

Zie antwoord zienswijze 1.11.

Zienswijzen reclamant 2.13

Het Ontwerp bestemmingsplan is ook gebaseerd op de bouwhistorische verkenning met waardstelling van Monumentenhuis Brabant van 25 september 2014. Daar is een kostenraming opgenomen, waarop het plan voorde bouw van de nieuwe boerderij en derhalve ook het Ontwerp bestemmingsplan zal zijn gebaseerd. De staat van de oude boerderij is echter vele malen slechter geworden sinds 2014. Er is bijvoorbeeld vanuit gegaan dat de bestaande gevels enkel hersteld hoeven te worden en dat het grootste deel van de plafonds kan worden gerestaureerd, bestaande kozijnen en binnendeuren worden hersteld. Nog los van de gevolgen van het verder verwaarlozen van de woning in de afgelopen acht jaar en daardoor het niet kunnen hergebruiken van meer materialen, zijn de materiaalprijzen sinds 2014 de pan uit gerezen. De raming is derhalve van geen enkele waarde meer. Bovendien is ook nog de vraag of al deze materialen wel gebruikt dienen te worden als er een hele andere indeling is van de boerderij. Immers zal er een twee-onder-een-kapper worden gebouwd in plaats van een boerderij.

Indien het Ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de genoemde raming en daarvan afhankelijke subsidie- en financieringsplannen, dienen al deze plannen volledig te worden herzien en kunnen deze de prullenbak in.

Antwoord zienswijzen reclamant 2.13

Het ontwerpbestemmingsplan is niet gebaseerd op deze raming, maar op relevante planologische en milieutechnische kaders.

6.3 Zienswijzen reclamant 3

Zienswijzen reclamant 3.1

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) op 18 oktober 2017 een uitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:2833) gedaan welke betrekking had op bijna een identiek plan ter plaatse zoals het thans voorliggende:

“Het plan voorziet in de restauratie en verbouwing van een historische hoekgevelboerderij, die is gelegen achter een woning op het perceel aan de [locatie 1] te Schijndel, tot twee aaneengesloten woningen onder één dak op het perceel aan de [locatie 1]. Het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom.”

De Afdeling kwam in die zaak tot de conclusie dat het beroep gegrond was, de reden daartoe was gelegen in het niet in acht nemen van de afstanden:

“De Afdeling stelt vast dat indien [appellant] op de door hem vermelde locatie tegen de plangrens nabij de in het plan voorziene woningen een stal wil oprichten zulks in de bestaande situatie op grond van het tweede lid van artikel 3.117 mogelijk is indien het aantal dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld niet toeneemt. In dat geval zal de afstand van de beoogde locatie van dit dierenverblijf tot de bestaande woningen, die thans kleiner is dan 100 m, immers niet afnemen. Indien de in het plan voorziene woningen worden opgericht zal evenwel artikel 3.117, eerste lid, aan de oprichting van bedoelde stal in de weg staan omdat alsdan niet aan een afstand van 50 m kan worden voldaan ten opzichte van de nieuwe woningen. In zoverre stelt [appellant] terecht dat het plan voor hem een belemmering in de bedrijfsvoering kan opleveren. De raad heeft dit miskend.”

Uit het nu voorliggende plan blijkt inderdaad dat de bebouwing/het bouwvlak precies buiten de geurcontour ligt.



Hetgeen niet wegneemt dat een gedeelte van de tuin er nog wel binnen valt. De gerechtvaardigde vraag in deze is of cliënt nu niet alsnog gefrustreerd kan worden in zijn bedrijfsvoering. Ik verwijs op dit punt naar de uitspraak van de Afdeling van 20 februari 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ1688). Specifiek naar rechtsoverweging 6.7:

Anders dan [appellant] en anderen stellen, kunnen tuinen als zodanig niet worden aangemerkt als geurgevoelige objecten als bedoeld in het BIm, nu deze niet binnen de daarin opgenomen categorieën vallen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient hier wel in een aanvaardbaar verblijfsklimaat te kunnen worden voorzien. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat in de tuinen in een

aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden voorzien. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de afstand van 100 m tot het dierenverblijf alleen in de uiterste punt van de tuin van de dichtstbij gelegen woning voor een beperkt aantal meters wordt overschreden en dat niet is gebleken dat in dit deel anders dan relatief kortdurend wordt verbleven.

Het ontwerpplan geeft geen blijk van het beoordelen of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat ten opzichte van de bedrijfsvoering van cliënt. Om die reden ziet cliënt zich genoodzaakt deze zienswijze in te dienen.

Antwoord zienswijzen reclamant 3.1

Het ontwerpbestemmingsplan geeft wel blijk van de beoordeling of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Conform verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan geldt voor de gronden binnen de 50m contour van het agrarisch bouwvlak geen woonbestemming, maar een enkelbestemming "Agrarisch met waarden-Kleinschalig landschap. Conform artikel 3.1.1 van de regels van het bestemmingsplan laat deze bestemming ook een gebruik als 'tuin' toe, maar niet zonder omgevingsvergunning. Conform artikel 3.2.2 van de regels wordt een vergunning pas verleend, wanneer onder meer is gebleken dat omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Daarmee wordt de bedrijfsvoering van reclamant gerespecteerd.



Figuur 1: Verbeelding inclusief geurcontour aangegeven met rode lijn

Zienswijzen reclamant 3.2

Cliënt kan nog steeds, hij gaf dit reeds in een eerdere fase aan, niet volgen, wat de reden voor de duiding van het plan is. Immers het huidige perceel waarop de historische hoekboerderij is gesitueerd, is niet kadastraal in eigendom van de bewoners aan de Kerkstraat 29. En cliënt blijft daarom van mening dat het niet gaat om een herontwikkeling van Kerkstraat 29. De reactie, “dat het gebouw planologisch wordt beschouwd als bijgebouw van de woning aan Kerkstraat 29”, is op dit punt naar zijn mening niet afdoende en onnavolgbaar.

Antwoord zienswijzen reclamant 3.2

Zie beantwoording Zienswijze 2.8

7. Ambtelijke wijzigingen

1. Reactie Waterschap verwerkt.
 - *Tekstuele wijziging doordat het waterschapsbeleid is veranderd; de ondergrens voor compensatie toename verharding is per 26 maart 2021 verlaagd van 2000 m²(oud beleid) naar 500 m²(nieuw beleid).;*
2. Actualisatie stikstofberekening (nieuwe AERIUS-calculator).

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven minimale aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Kerkstraat 29 Wijbosch:

- Regels voor oprichten bijgebouwen buiten bouwvlak:
4.2.4 onder f: in afwijking van 4.2.2 mogen bijgebouwen worden opgericht buiten het bouwblok in het bestemmingsvlak 'Wonen' met inachtneming van bovenstaande bepalingen a t/m f.