

Nota van zienswijzen
Wijzigingsplan
'Riet 10, Deurne'

status: concept
datum: 15 oktober 2021



Uitsnede uit Ruimtelijke Plannen: wijzigingsplan Riet 10, Deurne

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Procedure.....	1
1.2	Zienswijzen.....	1
1.3	Leeswijzer.....	1

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze 2

2.1	Samenvatting zienswijze 1.....	4
2.3	Reactie gemeente	5
2.4.	Conclusie.....	7

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 20 augustus 2021 tot en met 30 september 2021 heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Riet 10, Deurne', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen:

	Indiener zienswijze:	Datum van binnenkomst:
1	Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant	29 september 2021

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijze' (verder: Nota) is de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijze. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige reactie, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1. Samenvatting zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Als uitgangspunt geldt dat artikel 3.69, lid b van de Interim Omgevingsverordening (verder: IOV) bepaalt dat vestiging of splitsing in meerder woonfuncties is toegestaan binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden. Deze ontwikkeling is dus onder genoemde voorwaarden voorstelbaar.

1. Het pand Riet 10 is aangewezen als Rijksmonument en komt in aanmerking voor splitsing als deze splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Bij het plan ontbreken echter de tekeningen, waaruit blijkt hoe de boerderij gesplitst wordt. Geadviseerd wordt om dit op een 'logische plek' te doen, bv. ter hoogte van de brandmuur. Gevraagd wordt om de splitsing aan te tonen d.m.v. een tekening. Pas dan kan beoordeeld worden of de splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Deze tekeningen dienen aan het wijzigingsplan te worden toegevoegd. Daarnaast wordt geadviseerd de Rijksdienst voor cultureel erfgoed te betrekken bij de aanvraag. Na beoordeling van de nu ontbrekende tekeningen zal blijken of voldaan wordt aan artikel 3.69 IOV. Om die reden wordt gevraagd dit inzicht te verstrekken vóórdat het plan wordt vastgesteld.
2. Planregel 3.1.g maakt tuinen, erven en verharding mogelijk binnen de bestemming agrarisch. Dat is echter niet passend binnen deze bestemming
3. Geadviseerd wordt om in planregel 4.2.5 'instandhouding' te vervangen door 'duurzame instandhouding'.
4. Planregel 4.4.2 maakt sloop van cultuurhistorische bebouwing mogelijk middels een vergunningstelsel. Deze planregel dient te worden verwijderd.

2.2. Reactie

1. Naar aanleiding van deze zienswijze is overleg geweest met Gedeputeerde Staten. Wij hebben aangegeven dat wij ons de vraag 'hoe wordt de boerderij gesplitst' op zich heel goed kunnen voorstellen. Wij zijn echter van mening dat dit een aspect is dat niet nu in de bestemmingsplanprocedure aan de orde moet komen, maar bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen. Dit omdat in een bestemmingsplan / wijzigingsplan bijvoorbeeld de inhoud van de woningen(en) en de oppervlakte van de bijgebouwen vastgelegd wordt, maar niet een exacte indeling van een gebouw/woning.

Daarnaast is van belang dat we tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning gehouden zijn aan de regels van de Monumentenwet, het betreft immers een Rijksmonument. Wij zullen, maar zijn ook verplicht, om in de voorgeschreven situaties advies vragen aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij bewaken de aspecten zoals in de zienswijze aangegeven.

Wij zijn van mening dat het opnemen van een tekening in het wijzigingsplan, zoals in de zienswijze beschreven, de flexibiliteit bij de verbouwing van het pand onnodig beperkt. Er zullen wel meer varianten voor splitsing van dit pand zijn, die allen op cultuurhistorisch verantwoorde wijze te realiseren zijn. Het wijzigingsplan beoogt hiervoor het ruimtelijk kader te bieden. Daarbij komt dat een inrichtingsschets van de woning 'maximaal aan de toelichting gekoppeld kan worden', waardoor deze alsnog geen juridische status heeft en dus niet afdwingbaar is. En daarnaast betreft het ook geen gecoördineerd besluit van wijzigingsplan en omgevingsvergunning.

Wij zijn samenvattend van mening dat de gewenste / vereiste waarborgen voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van het pand er zijn, vanwege de gevolgen van de status als Rijksmonument.

De indiener van de zienswijze heeft naar aanleiding van bovenstaande ons vervolgens onderstaande reactie doen toekomen: *Dank voor het toezenden van uw reactie.*

Het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij, of het nu een monumentale bebouwing, gemeentelijk of rijksmonument is geen sinecure. De plek waar de splitsing ingrijpt op het gebouw kan verstrekkende gevolgen hebben voor de erfgoedwaarden.

Stel dat de splitsing niet ter hoogte van de brandmuur (de meest ideale plek) plaatsvindt, dan wordt vaak ergens in het bedrijfsgedeelte gesplitst. Hoe wordt er dan omgesprongen met de gebintbalken in relatie tot de splitsingsmuur. Vervolgens is dan de zoektocht welke effecten heeft de nieuw te maken splitsingsmuur op de gevels. Dan moet voorkomen worden dat de splitsingsmuur halverwege een raam, deur of een poort terecht komt.

In zijn algemeenheid is het daarom van belang dat bij het maken van een bestemmingsplan ten behoeve van een splitsing vooraf goed wordt gekeken waar de plek waar de scheiding tussen de twee gebouwen wordt getrokken. Dat is de bezorgdheid die we hebben uitgedrukt in onze zienswijze.

Uit uw uitleg begrijp ik dat de feitelijke splitsing (kadastraal vastgelegd) zal plaatsvinden na bespreking van de verschillende varianten met de RCE. Gelet op de ligging in het buitengebied zal ook de provincie Noord-Brabant hier om een advies worden gevraagd. De planologische splitsing beperkt zich thans tot de aanduiding op de plankaart (maximaal twee wooneenheden). De aanduiding als Rijksmonument bieden volgens u voldoende garanties dat de erfgoedwaarden op een adequate manier zullen worden veiliggesteld. Wij kunnen ons dus vinden in uw uitleg en kijken uit naar de bespreking van de plannen in het kader van de Monumentenwet.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2 Bij het reguliere agrarisch grondgebruik, zoals dat op grond van dit bestemmingsplan aan de orde kan zijn, zijn tuinen, erven en verhardingen niet passend. Lid g van artikel 3.1. wordt geschrapt.
Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 3 In artikel 4.2.5. wordt '.....en in stand wordt gehouden.....' vervangen door '..... en duurzaam in stand wordt gehouden.....'.
Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 4 Uit de zienswijze leiden wij af dat er zorgen bestaan ten aanzien van de mogelijkheid tot sloop van de monumentale boerderij. Artikel 4.4.2. van het ontwerpwijzigingsplan waarborgt juist dat het niet mogelijk is dat sloop kan plaatsvinden, zonder dat daarvoor een vergunning aangevraagd en verleend is. Het verwijderen van dit artikel zou tot gevolg kunnen hebben dat delen van de bestaande bebouwing gesloopt kunnen worden, omdat bepaalde sloopactiviteiten op grond van de Wabo zonder vergunning uitgevoerd mógen worden. Om die reden is het noodzakelijk dat dit artikel opgenomen blijft in het wijzigingsplan. Daarnaast betreft het pand een Rijksmonument. Op grond van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, artikel 2.1 eerst lid, aanhef en onder f is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken, of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Conclusie

De zienswijze onder 2.1, punten 1 en 4 geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen onder 2.1, punten 2 en 3 geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals omschreven onder 2.2. punten 2 en 3. Dit zoals aangegeven in de nota van wijzigingen.



Uitsnede uit Ruimtelijke Plannen: wijzigingsplan 'Riet 10, Deurne'

1.1 Inleiding

Ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan is het wijzigingsplan bij de vaststelling op een aantal punten aangepast. Het betreft wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen als gevolg van zienswijze en de ambtshalve wijzigingen worden hieronder weergegeven per onderdeel van het bestemmingsplan: verbeelding, regels en de daarbij behorende toelichting.

1.2 Wijzingen naar aanleiding van zienswijzen

Nr. zienswijze	Waar:	Wat:
1	regels	Lid g van artikel 3.1. wordt geschrapt
1	regels	In artikel 4.2.5. wordt '.....en in stand wordt gehouden.....' vervangen door '..... en duurzaam in stand wordt gehouden.....'.

1.3 Ambtshalve wijzingen

Waar:	Wat:
verbeelding	Op de verbeelding in het ontwerpwijzigingsplan ontbreekt de bouwaanduiding – specifieke bouwaanduiding rijksmonument. Hoewel deze status ook zonder deze bouwaanduiding geldt, wordt deze aanduiding, mede vanwege de uniformiteit in de gemeentelijke plannen, in het vast te stellen wijzigingsplan toegevoegd.
Regels	De regels worden - uit uniformiteitsoverwegen - aangepast aan de geactualiseerde regels en begrippen, zoals die zijn opgenomen in het ontwerp Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021, zoals dat vanaf 18 juni 2021 ter inzage heeft gelegen.