

Nota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Achterste Heistraat 9'

Met ingang van 8 april 2021 heeft het ontwerp wijzigingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 7 april 2021 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Zienswijze

Tijdens deze termijn van terinzagelegging is er bij het college van burgemeester en wethouders één schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan. De zienswijze wordt onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord waarbij de gehele zienswijze in ogenschouw is genomen.

1. Zienswijze 1: [REDACTED] Ingekomen: 3 mei 2021

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Artikel 3.69 lid b. van de Interim Omgevingsverordening bepaalt dat vestiging of splitsing in meerdere woonfuncties is toegestaan binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden. Het wijzigingsplan maakt niet voldoende duidelijk dat deze ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. In aanvulling op dit onderdeel van de zienswijze heeft de indiener een tweetal verbetermogelijkheden meegegeven die luiden als volgt: 1. De oorspronkelijke invullingen van de openingen zijn in de loop van de jaren verloren gegaan door diverse verbouwingen. De openingen zijn echter nog reeds aanwezig en worden nadrukkelijk genoemd in het cultuurhistorisch rapport. Met deze, nog aanwezige, openingen kan in de toekomst een verbeterslag gemaakt kan worden ten behoeve van de uitstraling van het pand. 2. De bestaande, dubbele dakramen aan de voorzijde van het pand blijven behouden. Dubbele	Naar aanleiding van de zienswijze is er contact geweest met de initiatiefnemer om te bezien op welke manier er invulling gegeven kan worden aan dit onderdeel van de zienswijze. De initiatiefnemer heeft aangegeven mogelijkheden te zien in de mogelijkheden die de indiener heeft meegegeven. Daar wordt via onderstaande opsomming op ingegaan: 1. De initiatiefnemer heeft aangegeven deze mogelijkheid op te willen pakken. Zo is de invulling van een van de kozijnen in de noordgevel teruggebracht naar de oorspronkelijke staat, met bovenlicht en luiken. Het was het enige kozijn van het woonhuis dat in al die jaren een verandering had ondergaan. Daarnaast zijn er in het voormalige gedeelte van de paardenstal en de varkensstal duimen en schoten van deuren in de gevel aanwezig die momenteel geen functie meer hebben en zijn (resten van) deuren van de stal gevonden met een afwerking die overeenkomt met de afwerking van oorspronkelijke grote schuifdeuren en een luik in de zuidgevel. De deur van de paardenstal in de noordgevel en de deurtjes van de varkensstal in de westgevel worden conform teruggeplaatst, overeenkomstig de schuifdeuren en de staldeur in de zuid- en westgevel. Daarmee worden eveneens de invulling en de functie van het hang- en sluitwerk hersteld. Ook de kozijnen in de noordgevel en de oostgevel van

dakramen bevorderen niet de karakteristiek van een boerderij.	het woonhuis zullen voorzien worden van luiken conform de oorspronkelijke toestand. Tot slot wordt, op verzoek van SBEO, het kozijn dat is geplaatst in de toegang in de zuidgevel, maar in de afwerking niet is uitgevoerd, door de initiatiefnemer hersteld en wordt een driedelig bovenlicht aan de achtergevel hersteld. De indiener van de zienswijze heeft een reactie laten weten te kunnen leven met deze inbreng. 2. De dubbele dakramen zijn destijds geplaatst conform het advies van de welstands- en monumentencommissie d.d. 6 juli 2012 en werden als bescheiden en functioneel gezien, gelet op de daglichttoetreding. De indiener van de zienswijze heeft als reactie laten weten dat de dubbele dakramen, ondanks de verbeteringen als genoemd onder 1., een aandachtspunt blijven. De voorwaarde dat een plan moet bijdragen aan het behoud of herstel van de bebouwing conform artikel 3.69 IOV wordt hierbij genoemd als argument. De indiener stuurt er hier op aan om de dubbele dakramen alsnog te verwijderen. Voor het initiatief is het verwijderen van de dubbele dakramen echter onwenselijk in het kader van daglichttoetreding en functionaliteit van de verdiepingen en daarmee ook de bruikbaarheid (en dus ook het behoud) van het pand ten behoeve van de twee woningen. De initiatiefnemer heeft reeds aangegeven geen voorstander te zijn van het verwijderen van de dubbele dakramen. Bij het aanbrengen van de dakramen destijds is ervoor gekozen om twee kleinere dakramen te realiseren in plaats van één groot dakraam, omdat dit minder dominant is en daarmee de uitstraling van de boerderij ten goede komt. De welstands- en monumentencommissie heeft daar destijds ook geen bezwaar tegen gehad. De indiener van de zienswijze heeft in haar reactie aangegeven dat splitsing van cultuurhistorische bebouwing alleen mogelijk is indien dat bijdraagt aan behoud <u>of</u> herstel van deze bebouwing. Hoewel uit deze woorden geconcludeerd kan worden dat alleen behoud of alleen herstel voldoende is, heeft de initiatiefnemer met het voorliggende plan ook zonder het verwijderen van de dubbele dakramen ruimschoots aan beide aspecten voldaan. Met de beoogde splitsing krijgt het pand een duurzame bestemming en
--	--

	wordt leegstand en verval voorkomen, hetgeen bijdraagt aan het behoud van het pand. Met het herstel van de oorspronkelijke invullingen van de openingen en het terugplaatsen van oorspronkelijke deuren, het herstellen van de functie van het hang- en sluitwerk, het voorzien van een deel van de kozijnen van luiken en herstel van een kozijn in de zuidgevel levert de initiatiefnemer tevens een grote bijdrage aan het herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand. Bovendien kan de vraag gesteld worden in hoeverre het wel of niet verwijderen van dubbele dakramen het provinciaal belang raakt.
2. Het plan maakt niet duidelijk hoe de boerderij er in het verleden uitzag, wat de staat hiervan nu is en hoe deze in de toekomst zal zijn. Met de informatie die aan het plan is toegevoegd worden genoemde zaken niet inzichtelijk gemaakt waardoor het plan vooralsnog strijdig is met artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening.	Naar aanleiding van de zienswijze is er contact geweest met de initiatiefnemer om te bezien op welke manier er invulling gegeven kan worden aan dit onderdeel van de zienswijze. De initiatiefnemer heeft de geschiedenis van de boerderij onderzocht door middel van onderzoek door het Monumentenhuis Brabant, en contact te leggen met vroegere bewoners en familie van de oorspronkelijke bouwers. Op basis hiervan is er een notitie aangeleverd bij de indiener waarin onder andere op de geschiedenis van de boerderij wordt ingegaan, inclusief beeldmateriaal. De indiener heeft per e-mail op 12 augustus jl. laten weten dat het document voor veel onderdelen verhelderend was en veel vragen heeft opgelost.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en (deels) gegrond verklaard. Het voorstel is om het ontwerpwijzigingsplan gewijzigd door het college van burgemeester en wethouders te laten vaststellen.

Wijzigingen in het wijzigingsplan:

Toelichting: de door de initiatiefnemer opgestelde notitie met gevraagde informatie en beeldmateriaal wordt als bijlage 4 bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd met een verwijzing vanuit de toelichting op blz. 11. Tevens worden de bouwtekeningen bijgewerkt, zie bijlage 3.

Regels: Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd onder artikel 3 met een verwijzing naar bijlage 1 bij de regels waarmee uitvoering van de maatregelen als genoemd onder 1.1 van de nota van zienswijzen geborgd is.