

Notitie: Reactie op zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2020, wijzigingsplan Hoeksestraat 27 en 30 te Schijf'

Someren, 09-03-2023

Kenmerk: MLe/16045.054

Vanaf 16 juni tot en met 28 juli heeft het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2020, wijzigingsplan Hoeksestraat 27 en 30 te Schijf' ter inzage gelegen. Op 28 juli heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend op het ontwerp wijzigingsplan. Middels onderhavige brief wordt er gereageerd op de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant.

Inhoudelijk standpunt

Op de locatie Hoeksestraat 27 is nu een agrarisch bedrijf met een bouwvlak van ongeveer 8300 m2 aanwezig. De bestemming wordt gewijzigd in bedrijf. De bedrijfswoning wordt behouden en blijft gelijk en de bedrijfsbebouwing wordt verder omgebouwd naar loods voor statische opslag. Het bouwvlak neemt af. Deze ontwikkeling geldt dat moet worden voorzien in een landschappelijke inpassing. Het plan voorziet in een landschappelijke inpassing. Wij kunnen hiermee instemmen.

Voor de splitsing van het cultuurhistorisch waardevol pand op de locatie Hoeksestraat 30 merken we het volgende op. In artikel 3.69 van de interim omgevingsverordening staat : "de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is mogelijk als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing." Doordat het pand op de provinciale CHW-kaart staat is dus voldaan aan het eerste deel van dit artikel. Dat het pand cultuurhistorisch waardevol is staat niet ter discussie. Echter, het plan brengt (nog) niet in beeld of en hoe de splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing. In de toelichting horende bij de verordening staat : "Het plan moet inzicht verschaffen in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en beschrijft hoe de splitsing bijdraagt aan het behoud van de aanwezige waarden". Aan het tweede deel is nog niet voldaan. Wij kunnen het plan op dit moment niet beoordelen of het splitsen van het pand bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden ervan. Hierdoor is er niet voldaan aan het tweede deel geformuleerd in artikel 3.69c.

In de bijlage bij het bestemmingsplan (bijlage 5) is een beschrijving toegevoegd waaruit blijkt dat de splitsing van de woonfunctie bijdraagt aan het behoud en het herstel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Ook in de toelichting (paragraaf 2.2 en paragraaf 4.4.1) is beschreven hoe wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van de waarden van de woning aan de Hoeksestraat 30.

We adviseren om aan hand van tekeningen en plannen om de historische situatie, de huidige situatie en toekomstige situatie in beeld te brengen (hiermee bedoelen we grondplannen en aanzichten). Hierbij merken wij op dat in het historische rapport van het monumentenhuis al historische tekeningen zijn opgeleverd, maar deze zijn niet volledig. Op basis van de gevraagde gegevens kunnen wij pas ten gronde oordelen of de splitsing een bijdrage levert aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Wel is duidelijk dat de 'latere aanbouw' aan de achterzijde van de boerderij zoals omschreven in het cultuurhistorische rapport van het Monumentenhuis niet behoort tot het cultuurhistorisch waardevol deel van de boerderij. De uitbreiding van het woondeel in 1932 zoals in het cultuurhistorische rapport staat, beschouwen wij wel als cultuurhistorische waardevol.

In bijlage 4 van het wijzigingsplan zijn tekeningen van de historische, huidige en beoogde situatie toegevoegd.

Gelet op de ontwerpfase waarin het plan zich nu bevindt, is het van belang om uit één en ander goed te beschrijven en vast te leggen voor het plan wordt vastgesteld. Een overleg met de gemeente achten wij hiervoor noodzakelijk. In het wijzigingsplan heeft de boerderij een dubbelbestemming waarde cultuurhistorie heeft gekregen. De andere bebouwing zoals het bakhuisje en de schuur die volgens het cultuurhistorisch rapport van het Monumentenhuis uit dezelfde bouwperiode dateren maken deel uit van het 'boerderij'-ensemble en dienen eveneens een dubbelbestemming waarde cultuurhistorie te krijgen. Een beschrijving van de cultuurhistorische waarden zou een mooie aanvulling zijn. Bij het zogenaamde landschappelijk inrichtingsplan mag wat meer rekening worden gehouden met het aspect Brabantse boerenerf.

Om tot een juiste beschrijving te komen wordt een overleg tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Rucphen noodzakelijk geacht. Onlangs is overleg gevoerd tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Rucphen. Uit dit overleg is gebleken dat aangetoond dient te worden dat de splitsing in meerdere woonfuncties bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

In bijlage 5 is beschreven waarom de splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Door deze beschrijving toe te voegen aan het bestemmingsplan is aangetoond dat de splitsing bijdraagt aan het behoud en herstel van de bebouwing. Er is tevens een beschrijving van de cultuurhistorische waarden van het bakhuisje en de schuur toegevoegd, zie onderstaande:

Het bakhuisje en de oude vrijstaande schuur vormen een landschappelijke compositie met de boerderij. Deze twee bijgebouwen worden opgeknapt en in de oorspronkelijke staat gebracht. Het bakhuisje kan gebruikt worden als een kleine tuinberging. De grote vrijstaande schuur kan eventueel (gedeeltelijk) gebruikt worden als atelier of werkruimte aan huis (thuiswerkplek). Mocht de situatie zich voordoen kan dit gebouw ook als mantelzorgvoorziening worden gebruikt, daarvoor hoeft dan geen extra gebouw op het terrein geplaatst te worden.

Conclusie

Middels onderhavige brief is gereageerd op de zienswijze van de provincie op het ontwerp wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2020, wijzigingsplan Hoeksestraat 27 en 30 te Schijf'. Na aanleiding van de zienswijze is het wijzigingsplan aangepast door een beschrijving van de cultuurhistorische waarden toe te voegen. In deze beschrijving is tevens genoemd hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Tevens zijn er tekeningen van de historische, huidige en beoogde situatie toegevoegd.