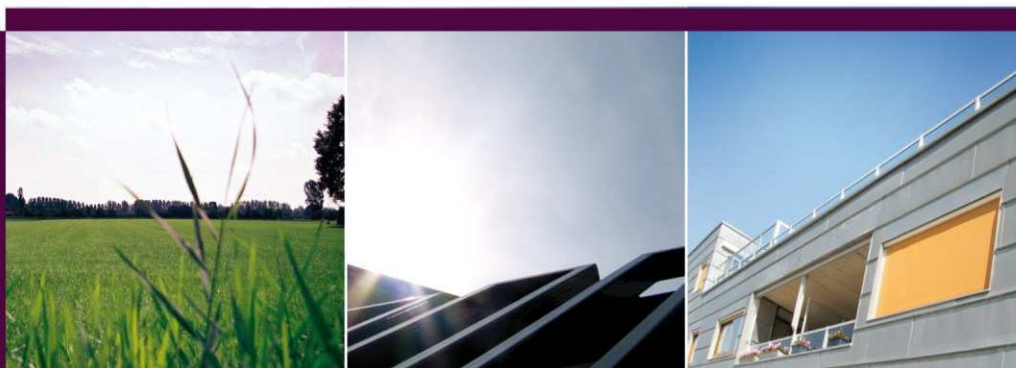




Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

bestemmingsplan Kerkendijk 130

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ontwerp plan en vervolgtraject	5
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Zienswijzen	6
2.1.	Algemeen	6
2.2.	Heemkundekring, Stichting Brabantse Boerderij & Erfgoedvereniging Heemschut Noord-Brabant	6
2.3.	Kerkendijk 106	12
3.	Wijzigingen	13
3.1.	Wijzigingen op basis van zienswijzen	13
	Bijlage 1: Advies monumentencommissie	14
	Bijlage 2: Mails	15
	Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan	16
	Bijlage 4: Landschappelijke inpassing	17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van de bestaande boerderij aan de Kerkendijk 130 heeft plannen om deze boerderij te slopen, verplaatsen en vervolgens opnieuw terug te bouwen op een enigszins gewijzigde locatie. Daarbij wordt de boerderij tegelijkertijd gesplitst in twee woningen. De nieuwe boerderij krijgt een vergelijkbare uitstraling als het huidige pand, ook de situering is vergelijkbaar: de boerderij wordt wel enkele meters verplaatst. Dit om de bruikbaarheid van het perceel te vergroten.

1.2. Ontwerp plan en vervolgtraject

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Kerkendijk 130 is het plan voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Uit de inventarisatie van de belangen blijkt dat het plan binnen de kaders van de Verordening Ruimte past, waarmee het wettelijke vooroverleg is afgerond. Het waterschap heeft ook ingestemd met het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan Kerkendijk 130 heeft gedurende 6 weken vanaf 24 juni tot en met 4 augustus 2016 ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord in deze Nota van Zienswijzen en wijzigingen. De ingediende zienswijzen zijn gezamenlijk met de Nota van Zienswijzen en wijzigingen en het bestemmingsplan Kerkendijk 130 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

De gemeenteraad heeft een besluit genomen over het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan elke belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend tegen het plan in beroep gaan bij de Raad van State. Tegen wijzigingen tussen het ontwerp bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alle belanghebbenden in beroep gaan.

1.3. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen beantwoord. In hoofdstuk 3 zijn alle wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen.

2. Zienswijzen

2.1. Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan Kerkendijk 130 heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om een reactie op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid hebben in totaal 2 (rechts)personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn samengevat en op de zienswijzen zijn gemotiveerde reacties gegeven. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle ingekomen reacties zijn in het geheel beoordeeld. Indien op basis van een zienswijze het plan wordt gewijzigd dan wordt dit expliciet aangegeven.

2.2. Heemkundekring, Stichting Brabantse Boerderij & Erfgoedvereniging Heemschut Noord-Brabant

Zienswijze

Reclamant draagt in de zienswijze verschillende gronden aan:

1. Reclamant constateert dat het bestemmingsplan is opgesteld door/ voor initiatiefnemer en is van mening dat het ontwerp ter inzage is gelegd, zonder het kritisch te beoordelen.
2. Het slopen en herbouwen van een boerderij impliceert dat alle aanwezige cultuurhistorische waarden vernietigd worden.
3. Er is een doorslaggevende betekenis toegekend aan financiële argumenten. Dit:
 - a. zonder concreet restauratieplan;
 - b. op basis van een verkennend bouwkundig onderzoek door een partij die niet deskundig is op het gebied van restauratie;
 - c. zonder de door initiatiefnemer aangeleverde informatie te laten toetsen door een extern- en deskundig onderzoeksbureau.
4. Het advies van de monumentencommissie om de boerderij aan te wijzen tot gemeentelijk monument ter voorkoming van sloop is ongemotiveerd ter zijde geschoven.
5. De gemeenteraad heeft op 25 september 2015 is het rapport "Raap-rapport 2970 Tussen Aa-dal en Rooise Heide, Herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente Schijndel" vastgesteld en verwerkt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Herijking.
 - a. Het college beroept zich ten onrechte op het feit dat het Erfgoedbeleid niet van toepassing is op het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013.
 - b. De sloop van de boerderij aan de kerkendijk 130 past niet binnen de kaders van het Erfgoedbeleid.
 - c. De adviezen van het Monumentenhuis en de Monumentencommissie zijn feitelijk en juridisch niet weerlegd.
 - d. Het college heeft geen adviezen ingewonnen bij andere deskundige commissies.
6. In een bestemmingsplan kunnen geen eisen gesteld worden aan de vormgeving van de betreffende woning. Het voorgestelde bouwplan kan daarmee niet worden afgedwongen.
7. In de toelichting wordt aangegeven dat de splitsing van de boerderij past binnen het gemeentelijk beleid, zonder hiervoor de wettelijke grondslag te benoemen. Reclamant ziet niet in waarom aan de sloop van de boerderij en de bouw van twee woningen medewerking verleend zou dienen te worden.
8. Vormgeving en hergebruik van materialen van de bestaande boerderij kunnen niet worden afgedwongen in een bestemmingsplan. Alleen via restauratie zou het college een grondslag hebben om medewerking te verlenen aan een extra woning.

9. Een archeologisch onderzoek dient onderdeel uit te maken van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het doorschuiven van deze verplichting naar een later stadium is niet verantwoord gezien het oogpunt van rechtszekerheid en het plan om de boerderij te slopen.
10. Het archeologische rapport is niet toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan.
11. Overleg met maatschappelijke partijen dient door het college geïnitieerd te worden om aan artikel 3.1.6e van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) te voldoen. Het college heeft geen officieel verzoek gedaan aan reclamant.
12. Op ambtelijk niveau is contact geweest met reclamant. Hierbij is het volgende door reclamant aangegeven:
 - a. reclamant deelt het standpunt van het college niet om in te stemmen met de sloop van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij;
 - b. de adviezen van het Monumentenhuis en Monumentencommissie zijn ongefundeerd ter zijde geschoven;
 - c. de berekeningen aangeleverd door initiatiefnemers is onrealistisch omdat hier geen restauratieplan aan ten grondslag ligt;
 - d. initiatiefnemer stond niet open voor de standpunten van reclamanten;
 - e. de teksten in de toelichting van het bestemmingsplan zijn volkomen onjuist.
13. Er is mailcontact geweest tussen reclamant en ambtenaren van de gemeente. Deze informatie dient ook gedeeld te worden met de gemeenteraad.
14. Het besluit van het college voldoet niet aan:
 - a. Het Bro;
 - b. Artikel 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).
15. Het college schept met dit besluit een precedent in strijd met het geldende Erfgoedbeleid.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. De gemeente Schijndel hanteert een faciliterende werkwijze in het geval van initiatieven van derden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de aanlevering van een ontwerp bestemmingsplan. Het concept bestemmingsplan is vervolgens meerdere malen door de gemeente beoordeeld aan de wettelijke vereisten en het provinciale en gemeentelijke beleid. Uiteindelijk is een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd dat tenminste voldoet aan de minimale wettelijke vereisten.
2. De cultuurhistorische waarde van gebouwd erfgoed wordt op basis van verschillende categorieën bepaald. Het betreft de algemene historische waarden, de architectuur- en cultuurhistorische waarden, situationele & ensemble waarden, gaafheid & herkenbaarheid en zeldzaamheid. Uit het rapport van Monumentenhuis Brabant blijkt dat met name de situationele en ensemblewaarden bijzonder zijn. Door het nieuwe bouwplan op een vergelijkbare manier te situeren wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande karakteristiek, waarbij de gebruiksmogelijkheden van het perceel worden vergroot. De nieuwe ligging van de boerderij blijft verwijzen naar het oude wegenpatroon en het ensemble met de naastgelegen boerderij aan de Steeg blijft in stand. Het ensemble blijft hierdoor beeldbepalend. Te meer omdat ook met de landschappelijke inpassing de uitstraling van het perceel wordt geaccentueerd.
3. Reclamant geeft aan dat ten onrechte een doorslaggevende betekenis is toegekend aan financiële argumenten. In deze constatering gaat reclamant echter 'te kort door de bocht'. Het huidige bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Kom Schijndel 2013. Om deze reden is het bestemmingsplan Kerkendijk 130 opgesteld. Dit bestemmingsplan is getoetst aan het gemeentelijke Erfgoedbeleid, zoals opgenomen in de op 24 september 2015 vastgestelde beleidsnota: 'Tussen Aa-dal en Rooise Heide, Herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente Schijndel'. Dit erfgoedbeleid is verwerkt in het op 24 september 2015 vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied, Herijking. In dit bestemmingsplan zijn concrete voorwaarden verbonden aan de sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden. De volgende voorwaarde is relevant voor de zienswijze van reclamant:

" Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning [voor het slopen] en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing omtrent de vraag:

- 1. of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en*
- 2. of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;*
- 3. bij het bepaalde onder 1 en 2 wordt mede de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw betrokken."*

In de huidige casus heeft het college advies ingewonnen bij de Monumentencommissie of geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden. Het advies van de monumentencommissie is opgenomen in bijlage 1. De Monumentencommissie heeft geen uitspraak gedaan over de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw.

Initiatiefnemer heeft een analyse laten maken door een erkend architect over de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw. Hierin is het volgende geconcludeerd: *"gezien de algehele staat van de boerderij lijkt het raadzaam om over te gaan tot hernieuwbouw"*. Tevens werd dringend geadviseerd om een gevel te stutten, in verband met instortingsgevaar. Ook heeft initiatiefnemer destijds een offerte overlegd met een indicatie van de restauratie- en vernieuwbouwkosten. Naar aanleiding van een gesprek met reclamant heeft initiatiefnemer op verzoek van de gemeente nog een offerte overlegd met een indicatie van de restauratie- en vernieuwbouwkosten. In beide gevallen is geconcludeerd dat hier een aanzienlijk verschil in zit (orde van grootte: € 150.000,-). Op basis van deze informatie is geconcludeerd dat het niet redelijk en billijk is om initiatiefnemer te verplichten de boerderij te restaureren en het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. Het één en ander in overeenstemming met artikel 3:4 Awb: de voor belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Te meer omdat voor het behoud van gemeentelijke monumenten ook geen subsidie beschikbaar is.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij financieel niet haalbaar is. Dit betekent dat wanneer deze eis door de gemeente wordt opgelegd de kans bestaat dat de boerderij (nog) verder vervalt en eventueel zelfs in zou kunnen storten. Daarmee zouden alle cultuurhistorische waarden verloren gaan en kan de initiatiefnemer binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan en welstand een reguliere vrijstaande woning oprichten. Gezien het voorgaande is besloten om medewerking te verlenen aan (ver)nieuwbouw, waarbij de bijzondere ligging en ensemble waarde grotendeels worden behouden en voorwaarden kunnen worden gesteld aan de wijze waarop de bouw plaatsvindt. Met de initiatiefnemer worden voor de raadsvergadering afspraken vastgelegd over behoud van gebinten, hergebruik van spanten en dakpannen, terugbrengen van het huidige metselverband met bijbehorende sierwerken et cetera).

- a. De grondslag van de door initiatiefnemer aangeleverde financiële onderbouwing is naar mening van reclamant onvoldoende door het ontbreken van een concreet restauratieplan. Reclamant constateert dat hiermee namelijk hooguit een indicatie van de kosten kan worden gegeven. Voor het huidige gemeentelijke doel: beoordelen of het redelijk en billijk is om restauratie af te dwingen geven indicatieve bedragen voldoende duidelijkheid. De geconstateerde extra kosten staan qua orde van grootte niet in verhouding tot het te dienen doel. Daarbij wordt de uitkomst van de aangeleverde informatie door reclamant niet bestreden en levert zij ook geen informatie aan waaruit blijkt dat de informatie van initiatiefnemer onjuist zou zijn.
- b. Het verkennend bouwkundig onderzoek is uitgevoerd door een partij die, aldus reclamant, niet kundig is op het gebied van restauratie. Voor de beoordeling van de bouwtechnische staat van een gebouw is echter geen affiniteit met cultuurhistorie noodzakelijk. Het doel van een bouwkundig onderzoek is namelijk het beoordelen wat de technische- en onderhoudsstaat van een object is. Reclamant betwist de deskundigheid van de opsteller van dit rapport niet op dit punt. Overigens is ook niet duidelijk op basis van welke informatie reclamant stelt dat er slechts een visuele inspectie

is uitgevoerd of, wanneer dit het geval zou zijn, waarom dit onvoldoende zou zijn voor het beoogde doel.

- c. Verschillende rapporten zijn aangeleverd door de initiatiefnemer van het plan. Deze rapporten kunnen volgens reclamant daarom zodanig zijn opgesteld dat naar een gewenste conclusie wordt toegewerkt. Dit risico, zo stelt reclamant, is niet ondervangen door het vragen van een second opinion door een extern kundig adviesbureau. Initiatiefnemer heeft verschillende rapporten aangeleverd, elk met een vergelijkbare conclusie. Het is niet realistisch om te veronderstellen dat in ieder geval drie verschillende bedrijven willens en wetens volstrekt onjuiste informatie zouden (willen) verstrekken. Daarbij zou zelfs bij een forse foutmarge (€ 50.000,- naar boven of beneden) nog steeds geconcludeerd kunnen worden dat het niet redelijk en billijk is om initiatiefnemer hiertoe te verplichten. De aangeleverde informatie is daarmee voldoende kritisch beoordeeld.
4. Reclamant stelt dat het advies van monumentencommissie over het aanwijzen van de boerderij tot gemeentelijk monument en sloop te voorkomen ongemotiveerd ter zijde is geschoven. De conclusies van de monumentencommissie over de cultuurhistorische waarden van het pand worden door het college echter onderschreven: er is sprake van een pand met cultuurhistorische waarden. Er is echter niet voor gekozen om mee te gaan in het advies van de monumentencommissie. De aanleiding daarvoor is niet een verschil van inzicht over de geconstateerde waarden, maar een afweging over de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw. Uit deze laatste analyse is gebleken dat het gebouw in slechte staat is. Uit het bouwkundig onderzoek blijkt dat de constructieve staat van de gevels, fundering en dakconstructie dermate slecht zijn, dat het niet haalbaar is om deze te herstellen of te renoveren. De vervorming van de buitengevels wordt beoordeeld als onherstelbaar. De extra kosten voor initiatiefnemer om deze tekortkomingen te herstellen zijn niet redelijk en billijk en staan niet in verhouding tot het doel van het besluit. Zie ook de beantwoording onder punt 3.
5. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad het erfgoedbeleid opgenomen in de beleidsnota 'Tussen Aa-dal en Rooise Heide, Herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente Schijndel' vastgesteld.
 - a. Het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze datum ligt voor de vaststelling van het meest recente erfgoedbeleid. Dit betekent dat het meest recente erfgoedbeleid niet is verwerkt in het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013. Bij de beoordeling van het principeverzoek en het bestemmingsplan Kerkendijk 130 is wel getoetst aan het geldende erfgoedbeleid.
 - b. De aanwezigheid van de cultuurhistorische waarden van het pand aan de Kerkendijk worden niet betwist. Gesteld wordt dat het opleggen van een plicht tot restauratie niet redelijk en billijk is. Dit besluit is in lijn met het vastgestelde Erfgoedbeleid zoals dit ook is verwerkt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, Herijking. Zie ook de beantwoording onder punt 3.
 - c. Zoals hiervoor aangegeven wordt het inhoudelijk oordeel van het Monumentenhuis en de Monumentencommissie niet betwist. Zie ook de beantwoording onder punt 3.
 - d. Aangezien het inhoudelijke oordeel van het Monumentenhuis en de Monumentencommissie niet worden betwist is dit oordeel niet voorgelegd aan andere op cultuurhistorisch vlak deskundige commissies.
6. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan geen eisen kunnen worden gesteld aan de vormgeving van de woning, waardoor een ander bouwplan kan worden gerealiseerd dan op dit moment wordt beoogd. Op dit moment is in de toelichting van het bestemmingsplan een paragraaf opgenomen met een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van het beoogde bouwplan. Reclamant constateert terecht dat aan de toelichting van het bestemmingsplan niet getoetst wordt bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Deze tekortkoming kan worden hersteld door bij de regels van het bestemmingsplan een bijlage op te nemen waarin de beeldkwaliteit van het beoogde plan wordt beschreven op basis waarvan door het bevoegd gezag nadere eisen kunnen worden gesteld aan het bouwplan.

Voor het overige is tussen initiatiefnemer en gemeente een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt over het vervolgproces. Relevante onderdelen zijn:

- Initiatiefnemer levert ter goedkeuring van de gemeente een programma van eisen aan;

- Op basis van het goedgekeurde programma van eisen stelt initiatiefnemer een herbouwplan op, waarbij de volgende aandachtspunten in acht worden genomen:
 - het herbouwplan zal worden opgesteld door een architect met aantoonbare ervaring met het restaureren en verbouwen van historische objecten;
 - het herbouwplan bestaat uit een duidelijke en voldoende tot in detail uitgewerkt bestek en tekeningen, inclusief kozijntekeningen.
 - de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door een aannemer die bekend is met herstel- en restauratietechnieken.
 - De gemeente beoordeelt het herbouwplan en kan hier zover nodig aanvullende voorwaarden aan verbinden. Initiatiefnemer dient pas een omgevingsvergunning in voor het project wanneer de gemeente het herbouwplan heeft goedgekeurd;
 - De Gemeente houdt toezicht op een juiste uitvoering van het vergunde bouwplan.
 - Wanneer initiatiefnemer handelt in strijd met het programma van eisen en/of het herbouwplan dan geldt een boetebeding.
7. In de toelichting van het bestemmingsplan is een passage opgenomen dat het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid. Dit standpunt is volgens reclamant niet onderbouwd, doordat hiervoor geen rechtsgrondslag wordt genoemd. De betreffende passage is opgenomen op pagina 10 van de toelichting van het bestemmingsplan. De eerste zinsnede betreft een beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan Kom Schijndel 2013 en is geen beschrijving van het bouwplan dat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan Kerkendijk 130. De tweede zinsnede is een conclusie gebaseerd op de principe-uitspraak van de gemeente dat het bouwplan van initiatiefnemer voorstelbaar wordt geacht. Bij de beoordeling van het principeverzoek is het plan van initiatiefnemer getoetst aan onder meer het volkshuisvestelijke beleid. Hieruit bleek dat het plan hierbinnen past. In de toelichting van het bestemmingsplan, in paragraaf 3.4, is nader gemotiveerd dat het plan past binnen de Woonvisie en het Woningbouwprogramma. Korte tijdshelpe wordt hiernaar verwezen. De constatering van reclamant dat per definitie alleen cultuurhistorisch waardevolle boerderijen gesplitst mogen worden, is alleen van toepassing op het buitengebied en komt voort uit de regels uit de provinciale Verordening Ruimte. Deze regels zijn in deze casus niet van toepassing gezien de ligging van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied.
 8. Onder punt 7 is aangegeven dat de (ver)nieuwbouw en splitsing van de boerderij binnen het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid past. Onder punt 6 is aangegeven op welke wijze de vormgeving van het bouwplan is en wordt gewaarborgd.
 9. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond bewaard moeten worden en alleen worden opgegraven wanneer behoud in de bodem niet mogelijk is. Voordat bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden, moet de initiatiefnemer aantonen dat dit vanuit een archeologisch oogpunt verantwoord is. In het huidige bestemmingsplan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat in het geval van ingrepen met een grotere oppervlakte dan 250 vierkante meter en dieper dan 30 centimeter een archeologisch rapport overlegd moet worden. Dit betekent concreet dat de huidige (potentiële) archeologische waarden beschermd zijn, want voordat grootschalige(re) ingrepen plaats mogen vinden dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In het geval dat door de sloop – en verbouwwerkzaamheden meer dan 250 m² dieper dan 30 cm wordt gewoeld, dan dient dit bij de aanvraag omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport overlegd te worden. Deze werkwijze is goedgekeurd door de gemeentelijke archeoloog en past binnen de wettelijke bepalingen. Het is daarom onduidelijk waarom reclamant zich beroept op rechtsonzekerheid.
 10. Er is bij de gemeente geen (verkennd) archeologisch rapport bekend. Wel is een concept versie van het bestemmingsplan eind december 2015 aan de gemeentelijke archeoloog verzonden, die daar begin januari 2016 op heeft gereageerd.
 11. In artikel 3.1.6 lid 1 sub e is het volgende bepaald: *“een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken”*. Deze beschrijving is opgenomen, waarmee aan de vereiste bepaling is voldaan. Het is onduidelijk en niet gemotiveerd waarom overleg op ambtelijk niveau, een algemeen geaccepteerde werkwijze, in deze

onvoldoende zou zijn geweest. Ter aanvulling wordt geconstateerd dat het college in heeft gestemd met het concept ontwerp bestemmingsplan, voordat het ter inzage is gelegd.

12. Er zijn verschillende contacten geweest tussen reclamant en medewerkers van de gemeente over het voorgenomen plan en het principebesluit van het college.
 - a. Onder punt 3 is beargumenteerd dat het niet redelijk en billijk is om restauratie te verplichten. Deze conclusie, op basis van de bouwkundige en/of gebruikstechnische kwaliteit, is de grondslag om af te wijken van het advies van de monumentencommissie. Voor het overige wordt naar de beantwoording onder punt 3 verwezen.
 - b. De conclusies van het Monumentenhuis en de Monumentencommissie worden onderschreven. De gevolgen van een besluit mogen echter niet onevenredig zijn in verhouding met de met het besluit te dienen doelen. Zie ook de beantwoording onder punt 3.
 - c. Er zijn twee indicatieve berekeningen aangeleverd door initiatiefnemer, het is niet realistisch om te verwachten dat meerdere bedrijven bewust onjuiste informatie zouden verschaffen. Daarbij wordt zelfs met een ruime foutmarge (€ 50.000) geconcludeerd dat de gevolgen van het besluit niet in verhouding staan met de te dienen doelen. Zie ook de beantwoording onder punt 3.
 - d. De initiatiefnemers hebben een gesprek gevoerd met reclamant. De initiatiefnemer weegt andere belangen zwaarder, dan dat reclamant dat doet.
 - e. Reclamant heeft in zijn zienswijze verschillende voorbeelden aangehaald van onvolkomenheden en onjuistheden. Op de aangehaalde zaken is in het voorgaande ingegaan. Op enkele punten wordt het bestemmingsplan aangepast. Hiermee zijn (naar verwachting) de onduidelijkheden weggenomen en wordt grotendeels tegemoetgekomen aan de inhoudelijke bezwaren van reclamant.
13. In bijlage 2 van deze Nota van Zienswijzen en Wijzigingen zijn op verzoek van reclamant de mailcontacten tussen reclamant en gemeente opgenomen.
14. Het besluit van de gemeente om medewerking te verlenen aan de sloop van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij voldoet aldus reclamant niet aan artikel 3.1.6 Bro en artikelen 3:2 en 3:4 Awb.
 - a. Ten aanzien van artikel 3.1.6 draagt reclamant in zijn zienswijze aan dat geen beschrijving is opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit punt is onder nummer 11 behandeld.
 - b. Artikel 3:2 van de Awb stelt dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen verzamelt. Reclamant stelt dat de gemeente de standpunten van het Monumentenhuis en de Monumentencommissie zonder goede motivatie ter zijde heeft geschoven. Het standpunt van deze partijen wordt door de gemeente onderschreven, het is echter de bepaling uit artikel 3:4 wat tot het geconstateerde verschil in inzicht leidt. Artikel 3:4 van de Awb bepaalt namelijk dat *"het bestuursorgaan de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afweegt, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit"* en *"de voor een of meer belanghebbende nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen"*. Door de bouwtechnische en gebruikstechnische staat van het gebouw zijn voor de initiatiefnemer de extra kosten van restauratie ten opzichte van de kosten van (ver)nieuwbouw niet redelijk en billijk en staan deze daarmee niet in verhouding tot het doel van het besluit tot behoud en aanwijzing als gemeentelijk monument van het pand. Een dergelijk besluit is overigens nog geen garantie dat het pand kan worden behouden. Zie ook de beantwoording onder punt 3. Het huidige besluit is zorgvuldig voorbereid en in lijn met de achterliggende gedachte van de Awb en de Wro, ten aanzien van de inhoudelijk afweging heeft de gemeente daarbij ook enige beleidsvrijheid.
15. Wellicht dat dit een besluit een precedent oplevert, het besluit is echter op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Ook voldoet het resultaat (de inhoud van het besluit) aan alle uitgangspunten van het geldende erfgoedbeleid.

Wijzigingen

Het plan wordt op basis van deze zienswijze op de volgende punten gewijzigd:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 4.3.1 gewijzigd in:

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit (zoals bepaald in bijlage 1 'Beeldkwaliteitsplan Kerkendijk 130'), de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de situering, afmeting, hoofdvorm, gevelindeling en materialisering van de bebouwing;*
 - b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf.*
- In bijlage 1 bij de regels wordt toegevoegd: Beeldkwaliteitsplan Kerkendijk 130.
 - Landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in de regels.

2.3. Kerkendijk 106

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen niet voldoende is onderbouwd. Het betreft:

1. Reclamant stelt dat een landschappelijke inpassing noodzakelijk is voor een succesvolle herbestemming van het pand.

Beantwoording

De zienswijze is tijdens de ter inzage termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Er wordt een landschappelijke inpassing opgesteld voor het plangebied. Hierbij wordt rekening gehouden met de suggesties van reclamant.

Wijzigingen

Het plan wordt op basis van deze zienswijze op de volgende punten gewijzigd:

- In de bijlagen bij de regels wordt de landschappelijke inpassing opgenomen.

3. Wijzigingen

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de wijzigingen die voorgesteld worden voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.1. Wijzigingen op basis van zienswijzen

Het plan wordt gewijzigd op onderstaande punten:

- In de regels van het bestemmingsplan wordt artikel 4.3.1 gewijzigd in:

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit (zoals bepaald in bijlage 1 'Beeldkwaliteitsplan Kerkendijk 130'), de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de situering, afmeting, hoofdvorm, gevelindeling en materialisering van de bebouwing;*
 - b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf.*
- In bijlage 1 bij de regels is toegevoegd: Beeldkwaliteitsplan Kerkendijk 130. Zie bijlage 3 bij deze nota.
 - Ingevoegd wordt artikel 4.4.5 lid f:

Het in gebruik hebben of laten hebben van de woning ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting" indien niet uiterlijk binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning de kwaliteitsverbetering landschap, conform "Erfinrichtingsplan Kerkendijk 130 te Schijndel" in bijlage 2, heeft plaatsgevonden en in stand wordt gehouden.

- In bijlage 2 bij de regels is de landschappelijke inpassing opgenomen. Zie bijlage 4 bij deze nota.

Bijlage 1: Advies monumentencommissie

Bijlage 2: Mails

Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan

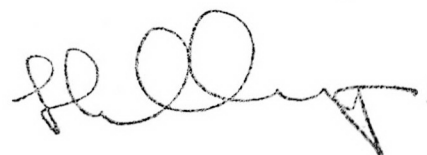
Bijlage 4: Landschappelijke inpassing

VERSLAG VAN : Monumenten- en Welstandscommissie Schijndel
DATUM VERGADERING : Maandag 11 mei 2015
VERSLAGLEGGING DOOR : Frank van Bakel
AANWEZIG : Ing. G. van der Vliet, voorzitter
ir. B. Hurkmans
ing. F. van de Veerdonk
drs M. Kahlman
ir. C. Bossier
ing. F. van Bakel secr.

AFWEZIG :
AFSCHRIFT NAAR :
VOLGENDE VERGADERING : n.t.b.
REG.NR. : 15.018799

Behoort bij raadsbesluit
d.d. 29.09.2016

ag.nr. 60
Mij bekend,
de griffier



1. Opening en mededelingen

Voorzitter opent vergadering en heet iedereen welkom.

- Presentielijst wordt door secr. verwerkt

2. Moederhuis Pastoor van Erpstraat 1

Het klooster Pastoor van Erpstraat maakt onderdeel uit van het complex klooster (gemeentelijk monument), kapel en Lourdesgrot (beiden rijksmonument). Klooster wordt verbouwd tot appartementen gebouw voor de zusters. Bezoek ter plaatse.

Het vlekkenplan, tekeningen d.d. april 2015, worden toegelicht door mevrouw Marie An Bastiaansen (Cornelis Huygens Projectontwikkelaar) en mevrouw Ans Vleer, facilitair manager Zusters van Liefde. Plan voorziet veelal in het intern verbouwen van een of meerdere zusterkamers tot appartement, waarbij behoud van de bestaande gangenstructuur wordt nagestreefd; alleen op de derde (zolder)verdieping wordt deze structuur doorbroken. Gevels m.u.v. de bestaande dakkapellen blijven ongewijzigd. De in pandige karakteristieke kozijnopeningen blijven zoveel als mogelijk behouden of worden elders ingepast. Kapel en Lourdesgrot maken geen deel uit van de huidige plannen en blijven hun functie (voorlopig) behouden. Gemeente heeft aangegeven niet onwelwillend te staan tegenover een mogelijke bestemmingswijziging van de kapel t.z.t. In het voorkomende geval zal bij een wijziging van het gebruik de rijksdienst om advies gevraagd moeten worden.

De commissie ziet het voorlopig ontwerp met belangstelling tegemoet.

3. Plan Kerk Wijbosch-Beukenhof

Zie bijgevoegd verslag.

4. Plan Kerkdijk 130

De commissie heeft kennis genomen van de bouwhistorische verkenning van Monumentenhuis Brabant, de ruimtelijke quikscan, het bouwtechnisch rapport en de voorgestelde situering, horende bij het verzoek tot sloop en verplaatsing van de boerderij Kerkdijk 130.

In 2013 heeft de commissie negatief geadviseerd op een verzoek om de boerderij aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument. De commissie heeft destijds geadviseerd op basis van de (beperkte) informatie en foto's van het exterieur. Wel is toen gewezen op de cultuurhistorische waarden van de boerderij op basis van situering en ensemble waarden met de boerderij Steeg 19.

Op basis van de bouwhistorische verkenning en waardestelling van Monumentenhuis Brabant komt de commissie echter tot de conclusie dat de boerderij in zowel het exterieur als ook in het interieur nog zoveel

Advies Monumenten- en Welstandscommissie



monumentale en cultuurhistorisch waardevolle elementen bevat, dat advisering aan het college in de rede ligt om de boerderij aan te wijzen tot gemeentelijk monument.

Wanneer het college overweegt geen gemeentelijke monumenten meer aan te wijzen, adviseert de commissie de boerderij op basis van de bouwhistorische verkenning en waardstelling in haar huidige vorm en op de huidige plek te behoeden voor sloop.

5. Monumentenschilden

College heeft besloten om voor gemeentelijke en rijks monumenten een monumentenschild te laten vervaardigen. Na afstemming met de fusie gemeenten Veghel en Sint Oedenrode is besloten niet het door de Rijksdienst ontworpen model aan te schaffen, maar een eigen ontwerp te kiezen. Een schild met de kleuren van de Schijndelse vlag, groen, wit en geel en de afbeelding van het gemeentewapen met St. Servatius. Het voornemen is de schildjes op de Open Monumentendag aan te bieden.

6. Open Monumentendag

Vindt plaats in het weekeinde van 12 en 13 september 2015. De organisatie hiervan is in handen van de Heemkundekring Schijndel en afdeling Welzijn Zorg Sport en Onderwijs. Thema dit jaar: kunst en ambacht. De commissieleden geven aan niet de ambitie te hebben in het organisatiecomité zitting te nemen.

7. Vaststellen verslag 18 maart 2015.

De tussentijds gemaakte opmerkingen zijn verwerkt, waarmee vastgesteld. Ondertekening ervan voor archivering zal t.z.t. in volgende vergadering worden gedaan.

8. Rondvraag

Frans van de Veerdonk:

- Stavaza luifel De Heerlijkheid: het standpunt (terughoudend) van de commissie is doorgegeven aan gebouw eigenaar en exploitant met aangeven van de mogelijkheid tot meedenken en overleg. Nog geen reactie vernomen.
- *Aanvulling: op 20 mei is een concreet verzoek ingediend voor een luifel met schaararmen. Na behandeling in de vergadering Welstandscommissie (Frans van de Veerdonk aanwezig) heeft de commissie, na overleggen van aanvullende informatie m.b.t. gevelaanzichten en situatietekening, in kunnen stemmen met het voorstel.*
- Informeert naar de stavaza Bolsius: in de afgelopen weken vindt er herhaaldelijk (voor)overleg plaats over de in te dienen vergunningen. De verwachting is dat de aanvraag ca. 2 weken voor de bouwvakvakantie wordt ingediend. De definitieve aanvraag en uitwerkingen worden nog ter advisering aangeboden.
- Kruis Boschweg: nog geen bevestiging van kerkbestuur ontvangen over voorstel situering nabij Boschweg 161a.

Martijn Kahlman:

geeft aan dat het Prins Bernhard Cultuurfonds beschikt over fondsen bestemd voor monumenten met een openbare functie. Hij stuurt een mail met nadere informatie naar de leden en voor opname in verslag.

Namens de Monumenten- en Welstandscommissie

De voorzitter

de secretaris,

Ing. G. van der Vliet

ing. F.H.M.J. van Bakel.

From: Jan Aalders <jwaalders@kpnmail.nl>
Sent: Monday, April 11, 2016 4:19:48 PM
To: Joop Verhagen | Gemeente Schijndel
Cc: Frank van Bakel | Gemeente Schijndel; 'David Wintraecken - Wintraecken advies'; 'Dhr. Boot'; h.maas@monumentenhuisbrabant.nl; jjm.steenbakkers@kpnmail.nl
Subject: RE: Kerkendijk 130

Dag Joop,
Bedankt voor het opsturen van de stukken. We hebben die bestudeerd en merken het volgende op:

- Van aannemer Van Bakel zijn twee kostenramingen opgenomen, waarin niet de eenheden en de prijzen zijn te zien. Bij Van Bakel is enkel de (voorlopige?) nieuwbouwprijs te zien in een bijgesloten brief.
- Bij Van Bakel is geen prijs bekend van de restauratie, ondanks dat er wel een kostenraming bij zit.
- Alleen voor extra prijzen doet Roelofs drie opgaven (is niet de oorspronkelijke aannemer), zeer onduidelijk en een beetje vreemd. Daaruit blijkt dat er nogal veel extra posten in zijn opgenomen.
- Hoe kan een reële kostprijs worden geoffreerd als er geen uitgewerkt plan aan ten grondslag ligt. Hetzelfde geldt voor de kosten van restauratie. Ook hiervoor ontbreekt een plan.
- De taxatie voor de verkoop van de twee nieuwbouwwoningen is aangevraagd door de ontwerper van het plan. Hoe objectief kan dat zijn?

Samenvattend begrijpen wij niet hoe de gemeente op grond van de thans beschikbare stukken tot het genoemd standpunt heeft kunnen komen. Met andere woorden: het ontbreekt aan een motivering van de kant van de initiatiefnemer en de gemeente waarvan wij verwachten dat die in beroep geen stand zal houden. Aangezien partijen blijven vasthouden aan hun standpunt en dus niet de intentie hebben om er eens op een andere manier samen met ons naar te willen kijken, rest ons niets anders dan te wachten op het officieel ter inzage leggen van het volledige (bestemmings) plan met onderbouwing. Dat zullen wij dan beoordelen. Maar zoals wij er nu tegenaan kijken achten wij het voorstelbaar dat tegen het plan zienswijzen zullen worden ingediend.

Met vriendelijke groeten,
Namens:
Bond Heemschut.
Stichting De Brabantse Boerderij
Heemkundekring Schijndel
Jan Aalders

Van: Joop Verhagen | Gemeente Schijndel [mailto:JVerhagen@schijndel.nl]
Verzonden: maandag 21 maart 2016 10:09
Aan: 'Jan Aalders'; jjm.steenbakkers@kpnmail.nl; h.maas@monumentenhuisbrabant.nl
CC: Frank van Bakel | Gemeente Schijndel; 'David Wintraecken - Wintraecken advies'; 'Dhr. Boot'
Onderwerp: RE: Kerkendijk 130

Heren,

Hierbij ontvangen jullie van ons de stukken zoals die zijn aangeleverd door de initiatiefnemer:

- verkennend bouwkundig onderzoek;
- waardebepaling;
- offerte bouwbedrijf Willem Verbakel (met bijlagen);
- offerte bouwbedrijf Roelofs (met bijlagen).

Met vriendelijke groet,

Joop Verhagen | Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening | Gemeente Schijndel
+ 31 73 544 09 30 | JVerhagen@schijndel.nl | www.schijndel.nl

Van: Jan Aalders [<mailto:jwaalders@kpnmail.nl>]
Verzonden: zondag 20 maart 2016 14:16
Aan: Joop Verhagen | Gemeente Schijndel; jjm.steenbakkers@kpnmail.nl; h.maas@monumentenhuisbrabant.nl
CC: Frank van Bakel | Gemeente Schijndel; 'David Wintraecken - Wintraecken advies'; 'Dhr. Boot'
Onderwerp: RE: Kerkendijk 130

Dag Joop,
in het onderstaande is niet vermeld dat wij samen met de initiatiefnemer de boerderij hebben bezocht en ook komt er niet in voor dat wij tegen Frank van Bakel onze opmerkingen gemaakt in die zin dat onvoldoende is aangetoond waarom de boerderij niet gerestaureerd kan worden. De belangrijkste reden van initiatiefnemer is van financiële aard. Hij heeft echter daarin ons geen inzicht gegeven. Om een goede berekening te kunnen maken is er tenminste een restauratieplan nodig. Nu lijkt het toch meer op een grofmazige benadering en berekening. Verder hebben we de initiatiefnemer gevraagd hoe hij het afwijken van de adviezen van de Monumentencommissie en het Monumentenhuis denkt te motiveren. Tot op heden heeft de gemeente dat niet ook aangetoond.

Het lijkt ons wenselijk dat de initiatiefnemer of de gemeente ons nu al inzicht geeft in de plannen en berekeningen en niet pas bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan.
Tot slot merken we op dat wij ons alle rechten voorbehouden om zienswijzen in te dienen.

Met vriendelijke groeten,
Namens Heemkundekring Schijndel, Stichting De Brabantse Boerderij en de Bond Heemschut.
Jan Aalders

Van: Joop Verhagen | Gemeente Schijndel [<mailto:JVerhagen@schijndel.nl>]
Verzonden: donderdag 10 maart 2016 9:37
Aan: 'jjm.steenbakkers@kpnmail.nl'; 'Jan Aalders'; 'h.maas@monumentenhuisbrabant.nl'
CC: Frank van Bakel | Gemeente Schijndel; David Wintraecken - Wintraecken advies (info@wintraeckenadvies.nl)
Onderwerp: Kerkendijk 130

Beste heren,

Wij hebben elkaar een tijdje geleden gesproken over de plannen met de boerderij aan de Kerkendijk 130. Het was de Boerderijstichting en de Heemkundekring namelijk ter ore gekomen dat het college een principebesluit heeft genomen over het slopen en ver(nieuw)bouw van de ter plaatse aanwezige boerderij op een enigszins gewijzigde plek. Jullie vroegen je daarbij twee dingen af:

- staat de gemeente achter het resultaat (sloop en ver(nieuw)bouw cultuurhistorisch waardevolle boerderij);
- is het gemeentelijke besluit op een zorgvuldige manier tot stand gekomen.

Principebeoordeling

Wij hebben uitgelegd hoe het college tot haar standpunt is gekomen. Op basis van het meest recente erfgoedbeleid zoals dat is vastgelegd in de beleidsnota Erfgoedbeleid Herijking Schijndel heeft het college het verzoek van de aanvrager beoordeeld. Hierin is onder meer opgenomen dat het bevoegd gezag (het college) bij de beoordeling van een aanvraag de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw betreft. De achterliggende gedachte bij deze bepaling betreft de vraag in hoeverre het opleggen van verplichtingen aan eigenaren redelijk en billijk zijn.

Bij de aanvraag principebeoordeling heeft de initiatiefnemer verschillende documenten en onderzoeken aangeleverd, het gaat onder meer om:

- een verkennende bouwhistorische notitie met waardestelling. Conclusie: het gebouw is zeldzaam op lokaal niveau. Het is wenselijk het gebouw te behouden;
- een verkennend bouwkundig onderzoek. Conclusie: *"Gezien de algehele staat van de boerderij lijkt het raadzaam om over te gaan tot hernieuwbouw."*

Vervolgens zijn op verzoek van de gemeente nog enkele extra zaken aangeleverd. Relevante onderdelen zijn:

- een waardebeoordeling (taxatie splitsing bestaande boerderij). Conclusie: *"Om 2 gelijkwaardige percelen te creëren is het noodzakelijk het huidige bouwvlok minimaal 5 tot 10 meter naar het Oosten op te schuiven zodat de westelijke woning over een volwaardig perceel met voldoende tuin en parkeer gelegenheid beschikt en de investering in deze woning rendabel is."*;
- een offerte voor het restaureren boerderij en een offerte voor (ver)nieuwbouw. Conclusie: het restaureren van de boerderij koste circa € 150.000,- meer dan (ver)nieuwbouw

Het voorgaande heeft het college in zijn overwegingen meegenomen om te besluiten om medewerking te verlenen aan de (ver)nieuwbouw van de boerderij. Daarbij zijn, gezien de bouwhistorische waardestelling, de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- de te herbouwen boerderij wordt gesitueerd aan het oorspronkelijke wegenpatroon;
- de te herbouwen boerderij heeft het profiel (hoofdvorm) van de oorspronkelijke boerderij en wordt medebepaald door hergebruik van de bestaande hoofd draagconstructie (gebinten/staanders/spanten);
- met splitsing en herbouw moet de oorspronkelijke gevelkarakteristiek behouden blijven en moet materiaalgebruik/detaillering en kleuren zijn afgestemd op de karakteristieken van de oorspronkelijke boerderij;
- de gewijzigde verkaveling moet landschappelijk op een verantwoorde wijze worden ingepast. Aansluiting met de directe omgeving (versterken oude wegenpatroon, aansluiting met Kerkendijk, enz) is hierbij onontbeerlijk.

Gesprek en vervolg

Op 6 januari 2016 hebben wij een gesprek met u gevoerd om het collegebesluit toe te lichten. U hebt destijds uw zorgen geuit over het resultaat van het besluit (sloop boerderij en vernieuwbouw) gezien de bouwhistorische waardestelling en uw eigen kennis en ervaring. Uw mening als experts telt voor onze gemeente (dat was bijvoorbeeld ook de reden om u te betrekken bij het erfgoedbeleid van onze gemeente).

Op basis van de gesprekken met u hebben wij de initiatiefnemers gevraagd om nog een keer, extra kritisch, naar de bouwkosten te kijken van restauratie en (ver)nieuwbouw. Naar aanleiding van uw zorgen heeft de initiatiefnemer opnieuw een inschatting laten maken van de restauratie en (ver)nieuwbouwkosten, nu door een andere partij. Opnieuw komen zij tot de conclusie dat restauratie circa € 150.000,- duurer is dan (ver)nieuwbouw.

Conclusie

Wij zijn van mening dat wij ons besluit op een voldoende zorgvuldige manier hebben aangepakt en van mening dat het niet redelijk en billijk is om de eigenaar van het pand te verplichten de bestaande boerderij te restaureren. Te meer omdat initiatiefnemer verschillende malen heeft aangegeven dat restauratie voor hen financieel niet haalbaar is. Dit betekent dat we als gemeente op dit moment voor de volgende keuze staan:

1. is het redelijk en billijk om restauratie te verlangen, met het reële risico dat de boerderij uiteindelijk (nog) verder vervalt en eventueel zelfs instort. Dit zou betekenen dat alle cultuurhistorische waarden op dat moment verloren gaan en binnen de kaders van het bestemmingsplan en welstand een reguliere woning kan worden opgericht;
2. medewerking verlenen aan (ver)nieuwbouw, waarbij de bijzondere ligging en ensemblewaarde grotendeels worden behouden en we de mogelijkheid hebben om voorwaarden te stellen over de wijze waarop de verbouwing plaatsvindt (bijvoorbeeld qua behoud gebinten, hergebruik spanten en dakpannen, terugbrengen huidige metselverband met bijbehorende siermetselwerken etc.).

Het college heeft besloten om te kiezen voor een reëel en wellicht minder cultuurhistorische oplossing, in plaats van een de ideale cultuurhistorische optie waarvan het uiteindelijke behoud van deze cultuurhistorische waarden op z'n zachtst gezegd twijfelachtig is.

Tot slot

Wij begrijpen dat ons besluit niet volledig aansluit bij uw ideaalbeeld en uw ambities en inzet om de cultuurhistorische waarden in Schijndel zo goed als mogelijk te behouden. Wij hopen echter dat wij met deze toelichting onze overwegingen duidelijk hebben verwoord, en u hier ook begrip voor kunt opbrengen. Tot slot: deze mail wordt ook verzonden aan de adviseur van initiatiefnemer (zie cc) zodat zij ook op de hoogte zijn van hetgeen wij met u communiceren.

Met vriendelijke groet,

Joop Verhagen | Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening | Gemeente Schijndel
+ 31 73 544 09 30 | JVerhagen@schijndel.nl | www.schijndel.nl

De informatie in dit bericht, inclusief bijlage(n), is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Dit bericht mag alleen voor het doel gebruikt worden, waarvoor het bestemd is. Als u niet de geadresseerde bent, wilt u dan contact opnemen met de afzender en de informatie van uw computer verwijderen.

De informatie in dit bericht, inclusief bijlage(n), is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Dit bericht mag alleen voor het doel gebruikt worden, waarvoor het bestemd is. Als u niet de geadresseerde bent, wilt u dan contact opnemen met de afzender en de informatie van uw computer verwijderen.

Bijlage: Beeldkwaliteitsplan

Algemeen

De nieuwe boerderij zal wat betreft hoofdmassa, hoofdvorm, gevel- en dakwerk e.d. worden afgestemd op de bebouwing van de oorspronkelijke boerderij en op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormt wel een eigen architectonische eenheid. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot. Het is uitdrukkelijk de bedoeling de 'ensemblewaarde' van de locatie zo goed mogelijk te behouden. Bovendien wordt door de voorgenomen planontwikkeling aan de Kerkendijk 130 de aanwezige structuur behouden en verder versterkt. Met deze ontwikkeling wordt de plaatselijke groene en historische uitstraling versterkt, in ieder geval behouden, en blijven incidentele doorzichten bestaan. Er ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert.

Langgevelboerderijen

Langgevelboerderijen bestaan uit een woon- en een werkgedeelte. De verhouding tussen het woon- en het werkgedeelte is $\frac{1}{4}$ en $\frac{3}{4}$. Elk gedeelte heeft door de functie een eigen identiteit in de uitstraling. Het woongedeelte heeft een eenvoudige voordeur, veelal met een bovenlicht. Grote ramen, die opgedeeld zijn door middel van roeden, komen aan weerszijden van de voordeur voor. Het werkgedeelte is de oorspronkelijke stal. Kenmerkend voor de stal waren de grote dubbele staldeuren en de kleine stalramen. Bij woningsplitsing is het van belang de karakteristieke verhouding van het woon- en werkgedeelte te behouden. Dit komt tevens tot uiting in de erfinrichting. Bij splitsing van langgevelboerderijen is het van belang dat de traditionele verdeling woon- en werkgedeelte intact blijft. Dit geldt voor de gevelindeling, de terreinrichting en het aantal en de vormgeving van de bijgebouwen.

De gevels van het woongedeelte worden gekenmerkt door de plaatsing van de voordeur, met woonkamer- en slaapkamerramen, het opkamerraam en kelderraam en het droogluik voor het hooi. Het bedrijfs gedeelte bestaat uit de deeldeuren (grote staldeuren), de potstaldeuren (de kleinere staldeuren), kleine stalramen en eenvoudige deuren.

Specifieke kenmerken behouden, zoals plint, dakranddetaillering, gevelbeëindigingen, plaats schoorsteen, metselwerkverband en voegwerk.

De erfinrichting dient de architectuur te ondersteunen. Dit houdt in dat de gesplitste boerderij met twee woonfuncties, een eenduidige en samenhangende uitstraling van de erfinrichting dient te hebben. Dit stelt nadere eisen aan de beide toegangsdeuren van de woningen en de daglichttoetreding van de woning in het werkgedeelte.

Beoordelingscriteria

Massa- en vorm

- De massa en vorm van de oorspronkelijke boerderij worden opnieuw toegepast.
- Aan- en bijgebouwen dienen de hoofdvorm intact te houden.

Gevelopbouw

- In het plan worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt.
- In de horizontale gevelopbouw dient respectvol omgegaan te worden met de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst).

- De toevoegingen aan de woning, zoals aanbouwen, uitbouwen, dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt of aangepast aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het bestaande pand en afgestemd op het specifieke architectonische karakter van het pand.
- Bij bestaande gevels moet de oorspronkelijke (traditionele) indeling blijven domineren, waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn.
- Uit de gevelindeling moet de (oorspronkelijke) verdeling tussen bedrijfsdeel (de stal) en het woonhuis herkenbaar zijn.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- De (gevel-)indeling van toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen dakkapellen en dakramen is afgestemd op de gevelindeling van de hoofdbouw.

Materiaalgebruik

- Het overwegend materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de karakteristiek in het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen voorop staan.
- Het oorspronkelijke materiaalgebruik is uitgangspunt. Daken gedekt met riet/stro en/of (gebakken) pannen, gevels van (rode/bruinrode) baksteen eventueel in combinatie met houten horizontale delen. De plankengevel(s)(-delen) zijn groen geschilderd, transparant verduurzaamd of zwart geteerd.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en trespas mogen niet worden toegepast.
- Hemelwaterafvoeren en goten die in het zicht blijven alsook muurafdekkingen zijn uitgevoerd in zink.

Kleurgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik zijn ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteund.
- Het kleur- en materiaalgebruik dragen bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.
- Kozijnen en draaiende delen zijn (gebroken) wit geschilderd, of zijn geschilderd in de traditionele combinatie van okergeel, wit en donkergroen.
- Puiken, (voor-)deuren, luiken en garagedeuren zijn donker geschilderd.
- Boeiboorden en eventuele gootontimmeringen zijn (gebroken) wit of donkergroen geschilderd.
- Muurankers zijn zwart geschilderd.

Detailering

- Authentieke detailering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk worden behouden.
- In het plan wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detailering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk.
- De detailering van toevoegingen zoals aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen is afgestemd op de detailering van de hoofdbouw.
- Serres en erkers worden met een zelfde aandacht voor detailering als die voor het hoofdgebouw uitgevoerd.

