

Secretariaat: Kortenaerstraat 60  
5481 HN Schijndel  
Telefoon: 073-547 45 66  
E-mail: [jwaalders@kpnmail.nl](mailto:jwaalders@kpnmail.nl)  
Rabobanknummer: NL75RABO 01671 80630  
KvK nummer 40217838  
Website: [www.heemkundekringschijndel.nl](http://www.heemkundekringschijndel.nl)  
Heemkamer: in 't Spectrum, Steeg 9g Schijndel.

**Datum:** 25 juli 2016

**Onderwerp:** zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan Kerkendijk 130.

Geachte gemeenteraad,

Vanaf 25 juni 2016 gedurende 6 weken ligt het ontwerpbestemmingsplan Kerkendijk 130 Schijndel ter inzage. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. De Heemkundekring Schijndel, Stichting De Brabantse Boerderij en Erfgoedvereniging Heemschut Noord-Brabant. (Verder te noemen: belanghebbenden.), willen van die mogelijkheid gebruik maken en achten zich belanghebbenden.

#### **Algemeen.**

Het ontwerpbestemmingsplan is kennelijk een product van de initiatiefnemer die er belang bij heeft om het voor hem zo positief mogelijk te beschrijven.

Dit ontwerpbestemmingsplan mist duidelijke de signatuur van het bevoegd bestuursorgaan ( het college van burgemeester en wethouders ) dat wettelijk belast is met de voorbereiding. Dat blijkt zeer duidelijk uit de wijze waarom het plan is geredigeerd.

Kennelijk heeft het college het ontwerp 'een op een' ter inzage gelegd zonder dat kritisch te bekijken.

#### **Toetsing aan wettelijke bepalingen Algemene wet bestuursrecht.**

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 dient het ontwerpbestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

1. Artikel 3:2 van de Awb dat bepaalt dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen.
2. Artikel 3:4 Awb dat bepaalt:
  - Het bestuursorgaan weegt de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet uit een wettelijk voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.
  - De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

#### **Ontwerpbestemmingsplan.**

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een planologische- en juridische bestemmingsregeling om het slopen van de huidige woonboerderij Kerkendijk 130 toe te laten en na sloop twee woningen te bouwen op enige afstand van Kerkendijk 130.

Op 28 augustus 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen: het college) daarvoor een voorwaardelijk principebesluit genomen. De voorwaarden zijn opgenomen in de brief van het college van 28 augustus 2016 waarin het college, voorzover hier van belang, stelt:

*"Naar aanleiding van deze beoordeling achten wij uw plan op voorwaarden voorstelbaar en willen wij samen met u het plan verder uitwerken om te komen tot een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan. Om te komen tot een haalbaar plan dient aan verschillende randvoorwaarden voldaan te worden, deze komen hierna aan bod.*

#### **Randvoorwaarden**

*Bij het beoordelen van uw verzoek zijn door de verschillende vakdisciplines randvoorwaarden geformuleerd.*

*De belangrijkste zijn:*

- *De cultuurhistorische waarden van de boerderij zo veel mogelijk behouden, door: de te herbouwen boerderij te situeren aan het oorspronkelijke wegenpatroon;*
- *de te herbouwen boerderij de hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij te geven, door hergebruik van de bestaande hoofdconstructie;*
- *met de splitsing en herbouw de oorspronkelijke gevelkarakteristiek te behouden. De detaillering en kleuren af te stemmen op de karakteristieken van de oorspronkelijke boerderij;*
- *de gewijzigde verkaveling landschappelijk verantwoord in te passen. De aansluiting met de directe omgeving is hierbij essentieel;*
- *Er dient een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd"*

Volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan heeft het college aan zijn besluit voorts ten grondslag gelegd:

*"Bij de aanbevelingen van het Monumentenhuis heeft de gemeente vervolgens mede betrokken of de kosten van waardedaling en renovatie in verhouding staan met de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw. De volgende argumenten voor slopen, verplaatsen, her-/nieuw bouwen en daarna splitsen van de boerderij zijn voor de gemeente van doorslaggevend belang om medewerking te verlenen aan het initiatief:*

*Renovatie is aanzienlijk duurder dan nieuwbouw waardoor het financieel niet haalbaar is om het splitsingsplan te realiseren;*

*Indien de boerderij niet verplaatst kan worden, is de kavel niet langer optimaal 'indeelbaar';*

*De waarde van het voorhuis van de boerderij zal, na renovatie, ruim minder bedragen dan de investering die gedaan moet worden in verband met aankoop grond en bouwkosten;*

*Uitruil gronden met woning Steeg 19 is niet mogelijk in verband met positie bijgebouwen;*

*Het bouwkundig- en constructief rapport laat zien dat de boerderij onherstelbaar vervormd is".*

#### **Zienswijze belanghebbenden.**

*Belanghebbenden wijzen op de tegenstrijdigheid in de hiervoor genoemde voorwaarde:*

*"De cultuurhistorische waarden van de boerderij zo veel mogelijk behouden, door: de te herbouwen boerderij te situeren aan het oorspronkelijke wegenpatroon".*

*In verband met het voornemen om de bestaande boerderij Kerkendijk 130 te slopen kan de initiatiefnemer niet aan die voorwaarde voldoen en had het college alleen al om die reden het initiatief moeten afwijzen.*

*Uit de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat het college doorslaggevende betekenis heeft toegekend aan het feit dat de initiatiefnemer heeft aangevoerd dat het restaureren en splitsen in twee woningen van de boerderij aanzienlijk duurder is dan het bouwen van een nieuwe woonboerderij. Gebleken is dat de initiatiefnemer zonder een plan voor restauratie een offerte heeft gevraagd aan twee aannemers. Verder is in belangrijke mate betekenis toegekend aan het*

*' Verkennend bouwkundig onderzoek (Bosch & van Oers Bouwkundigen B.V)', die niet als deskundigen op het gebied van monumentenzorg aangemerkt kunnen worden. Dat onderzoek is uitgevoerd in*

*opdracht van initiatiefnemer en de conclusies zijn uitsluitend gebaseerd op een visuele inspectie. Uit het rapport blijkt niet dat bij het onderzoek deskundigen op het gebied van restauratie zijn betrokken. Het is duidelijk dat het rapport uitsluitend bedoeld is om het college te overtuigen om nieuwbouw te plegen.*

*Ten onrechte heeft het college dit rapport niet laten toetsen door een extern- en deskundig onderzoeksbureau, althans daarvan is niet gebleken. Evenmin heeft het college de offertes van de aannemers door externe - en onafhankelijke deskundigen laten toetsen. Om die reden faalt het standpunt van het college om in hoofdzakelijk op financiële gronden medewerking te verlenen.*

### **Historisch onderzoek.**

Het Monumenthuis Brabant B.V. heeft een "Verkennd bouwhistorische notitie met waardestelling" gemaakt.

De aanbevelingen van het Monumentenhuys zoals die in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan zijn overgenomen duiden op het behoud van de betreffende boerderij en niet op slopen.

De Monumentencommissie heeft op 11 mei 2015 het Verkennd bouwhistorisch onderzoek van het Monumentenhuys behandeld en heeft het college geadviseerd:

*Op basis van de bouwhistorische verkenning en waardestelling van Monumentenhuys Brabant komt de commissie echter tot de conclusie dat de boerderij in zowel het exterieur als ook in het interieur nog zoveel monumentale en cultuurhistorisch waardevolle elementen bevat, dat advisering aan het college in de rede ligt om de boerderij aan te wijzen tot gemeentelijk monument en te voorkomen dat hij wordt gesloopt.*

### **Zienswijze belanghebbenden.**

*Aan de aanbeveling om nader onderzoek te plegen en aan het advies van de Monumentencommissie is het college ten onrechte voorbij gegaan. Het college heeft op geen enkele wijze gemotiveerd waarom hij die adviezen naast zich heeft neergelegd. Het is vaste jurisprudentie dat het college weliswaar kan afwijken van de adviezen maar dat zal dan op goede wijze gemotiveerd moeten worden wat zoals al eerder is aangegeven, niet gebeurt.*

### **Notitie Erfgoedbeleid RAAP.**

In het ontwerpbestemmingsplan is verwezen naar het nieuw 'Erfgoedbeleid voor het Landelijk Gebied Herijking'

Op verzoek van het college heeft Adviesbureau RAAP daarvoor het rapport: "RAAP-RAPPORT 2970 Tussen Aa-dal en Rooise Heide, Herijking van het erfgoedbeleid van de gemeente Schijndel".

Door Adviesbureau RAAP is geadviseerd om daarvoor dubbelbestemmingen op te nemen. In het kader van het op 25 september 2015 vastgesteld bestemmingsplan Landelijk gebied Herijking is daaraan uitvoering gegeven.

Hiervoor wordt verwezen naar artikel 40.1.1. van de planregels behorende bij het bestemmingsplan Landelijke gebied Herijking van 25 september 2015.

In artikel 40.2 is het volgende bepaald:

De voor "Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen.

In het bestemmingsplan Kom Schijndel van 2013 is die planregel op gelijke wijze geredigeerd.

Artikel 40.2.5 bepaalt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 40.2 en toestaan dat er overeenkomstig de onderliggende bestemming wordt gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreek wordt gedaan aan de hoofdvorm, kap, gevelbeeld en belangrijke gevelelementen van het gebouw;
- b. De aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een deskundigenrapport dat ingaat op de cultuurhistorische waarden en de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de aangevraagde vergunning.

- c. Het bevoegd gezag kan één of meerdere voorwaarden verbinden aan de bedoelde omgevingsvergunning teneinde de cultuurhistorische waarden te beschermen
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan te koppelen voorwaarden, wint zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van 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 er en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
  - 3. bij het bepaalde onder 1 en 2 wordt mede betrokken de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw.

#### **Slopen.**

Artikel 40.3.1 van de planregels behorende bij het bestemmingsplan Landelijke gebied Herijking van 25 september 2015 bepaalt:

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - I 'geheel of gedeeltelijk te slopen.

Artikel 40.2.5 bepaalt: Toetsen aan aanwezige waarden.

- a. De in artikel 40.2.3 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Dit houdt in dat geen onevenredige afbreuk gedaan aan de hoofdvorm, kap, gevelbeeld en belangrijke gevelelementen van het gebouw.
- b. De aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een deskundigenrapport dat ingaat op de cultuurhistorische waarden en de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de aangevraagde vergunning.
- c. Het bevoegd gezag kan één of meerdere voorwaarden verbinden aan de bedoelde omgevingsvergunning teneinde cultuurhistorische waarden te beschermen
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan te koppelen voorwaarden, wint zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van 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 er en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
  - 3. bij het bepaalde onder 1 en 2 wordt mede betrokken de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw.

De door de gemeenteraad vastgesteld beleid is juist gericht op het behoud van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en in Schijndel.

#### **Zienswijze belanghebbenden.**

*Het college beroept zich ten onrechte op het hiervoor vermeld Erfgoedbeleid dat de gemeenteraad formeel niet van toepassing heeft verklaard op het bestemmingsplan Kom 2013 en dus ook niet op de locatie Kerkendijk 130.*

*Ook al zou dat alsnog van toepassing verklaard worden, dan nog kan het college in dat rapport en de hiervoor vermelde planregels steun te vinden voor zijn opvatting om medewerking te verlenen aan de sloop van Kerkendijk 130.*

*Uit de planregels blijkt nadrukkelijk dat die geen rechtsgrondslag vormen om over te gaan tot sloop.*

*Verder is het college voorbij gegaan aan de planregel in artikel 40.2.5, letter d.*

*Het college heeft op geen enkele wijze de adviezen van het Monumentenhuis en de Monumentencommissie feitelijk en juridisch weerlegd. Het college heeft evenmin adviezen ingewonnen van andere deskundige commissies.*

#### **Woningsplitsing.**

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat letterlijk:

'Het bestemmingsplan staat geen woningsplitsing toe, ook niet via wijziging. Het planvoornemen is echter in lijn met het ruimtelijke beleid van de gemeente Schijndel met betrekking tot woningsplitsing. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan dient rekening behouden te worden met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorie 2 – karakteristieke bebouwing'.

### **Zienswijze belanghebbenden.**

*In het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een bestemming om twee woningen te bouwen. Geen eisen zijn en kunnen worden gesteld aan de vormgeving van de woningen. Op grond van het bestemmingsplan kan het voorgesteld bouwplan niet worden afgedwongen.*

*Ten onrechte beroept het college zich in voormelde toelichting op ruimtelijk beleid zonder de rechtsgrondslag hiervoor te noemen. Een beroep hierop kan niet slagen omdat hier geen sprake is van splitsing omdat het dan moet gaan om het realiseren van twee woningen in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het bouwplan voorziet echter in het slopen van de huidige boerderij Kerkendijk 130 en het bouwen van twee woningen op een andere plaats. Niet valt in te zien waarom aan het bouwen van twee woningen medewerking verleend zou dienen te worden.*

*De vormgeving kan daarvoor geen rechtvaardiging zijn. Evenmin het voorgesteld hergebruik van materialen van de huidige boerderij, temeer omdat dit op grond van het bestemmingsplan en andere wettelijke voorschriften niet kan worden afgedwongen.*

*Alleen als de huidige cultuurhistorische boerderij gerestaureerd wordt, kan dat reden zijn om medewerking te verlenen om daarin nog een woning te realiseren.*

*Het standpunt van het college faalt daarom.*

### **Waarde - Archeologie 3.**

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het volgende gesteld:

"Op de planlocatie rust tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 27 planregels bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013"). Dit houdt in dat de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Archeologische dubbelbestemmingen verplichten in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de bouw(graaf)werkzaamheden

Om te bepalen of archeologisch onderzoek nodig is, is echter de omvang van het plangebied leidend en niet de omvang van de verstoringen. Het plangebied is groter dan 250 m<sup>2</sup>.

Dat betekent voor dit bestemmingsplan dat bij verstoringen dieper dan 30 cm – maaiveld een goede onderbouw (een archeologisch bureauonderzoek) nodig is. In dit onderzoek worden de te verwachten archeologische waarden afgezet tegen de te verwachten verstoringen. Hierin dient in ieder geval ter sprake te komen: de archeologische verwachting, de funderingsdiepte van het huidige gebouw en eventuele onderkeldering, de verwachte verstoringdiepte en de funderingsdiepte van het nieuwe gebouw

Voordat te zijner tijd de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, dient daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het aspect 'archeologie' vormt voor nu echter geen belemmering voor de verdere planvorming".

### **Zienswijze belanghebbenden.**

*Belanghebbenden zijn van mening dat een archeologisch onderzoek onderdeel dient uit te maken van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en in verband met de afweging van belangen kan dat niet worden verschoven naar de toekomst omdat initiatiefnemer het voornemen heeft om de huidige boerderij te slopen. Belanghebbenden hebben vernomen dat initiatiefnemer een archeologisch rapport heeft laten opstellen dat in januari 2016 is verschenen. Ten onrechte is dat rapport niet bij dit ontwerpbestemmingsplan gevoegd.*

### **Overleg.**

Op grond van artikel 3.1.6, letter e van het Besluit ruimtelijke ordening (Verder te noemen: Bro.) is het vereist dat in de toelichting een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Mede uit een oogpunt van rechtszekerheid dienen de resultaten van het overleg bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te liggen om te kunnen beoordelen of de beschrijving zoals die in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan een juiste weergave is van het gevoerde overleg. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat letterlijk:

### **Zienswijze belanghebbenden.**

*Overleg met maatschappelijke organisaties dient door het college geïnitieerd te worden om aan die wettelijke eisen te voldoen. In het kader van de voorbereiding heeft het college geen officieel verzoek gedaan aan belanghebbenden om zich hierover uit te laten. Op ambtelijk niveau is een paar keer informeel overleg geweest. Daarvan zijn verslagen/mailberichten gewisseld met het college waarin belanghebbenden duidelijk hebben aangegeven het standpunt van het college en de daaraan ten grondslag gelegde argumenten niet te delen om medewerking te verlenen voor het slopen van de huidige boerderij. Ook is duidelijk gewezen op het feit dat het college ongemotiveerd de adviezen van Monumentenhuis en Monumentencommissie terzijde hebben geschoven.*

*Belanghebbenden hebben met de initiatiefnemer en zijn adviseur de boerderij bezichtigd en hebben belanghebbenden aangeboden om samen te kijken naar het restaureren van de boerderij. Tevens is door belanghebbenden er op gewezen dat berekeningen van de aannemers geen realistisch beeld geven omdat daar geen uitgewerkt restauratieplan aan ten grondslag is gelegd. De berekeningen zijn hooguit indicatief en kunnen om die reden geen grondslag vormen voor het college om op basis hiervan tot de door belanghebbenden bestreden beslissing te komen. De initiatiefnemer en zijn adviseur verwezen naar het besluit van het college en wilden niet praten over restauratie.*

*Belanghebbenden vinden het onbegrijpelijk dat het college is meegegaan in de door initiatiefnemer geformuleerde tekst die volkomen onjuist en onvolledig is.*

*Ter nadere informatie verwijzen belanghebbenden naar de mailberichten c.a. Die informatie mag het college de gemeenteraad niet onthouden. Zonodig willen belanghebbenden die informatie overleggen maar in eerste instantie is het een rol van het college.*

*Belanghebbenden zijn van mening dat niet is voldaan aan de wettelijke bepalingen die hierboven zijn vermeld en daarom kan het besluit van het college op dit punt ook geen stand houden.*

### **Samenvattend.**

Belanghebbenden hebben de tekortkomingen aangegeven en concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de van toepassing zijnde artikelen van het Besluit ruimtelijke ordening en de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid en geen stand kan houden.

Voorzover van belang zijn belanghebbenden bereid tot een nadere toelichting. Verder worden alle rechten voorbehouden.

Namens belanghebbenden,

Jan Aalders, secretaris van Heemkundekring Schijndel en Stichting De Brabantse Boerderij.