

De gemeenteraad van Reusel-De Mierden  
t.a.v. het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening  
Postbus 11  
5540 AA Reusel

Reusel, 22 augustus 2023.

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' Reusel-De Mierden

Geachte raad,

In het gemeenteblad (Officiële uitgave van de gemeente Reusel-De Mierden) Nr. 282265 van 30 juni 2023 is het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' (Reusel-De Mierden), hierna genoemd: het ontwerp bestemmingsplan, bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

### **Inleiding**

Het ontwerp bestemmingsplan is een volledige update van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening fase 1a'. Ook is rekening gehouden met zo'n 65 kleinere bestemmingsplannen, enkele gerechtelijke uitspraken en omgevingsvergunningen.

Ik heb zelf een bouwkundig ontwerp- en tekenbureau en ben voornamelijk werkzaam in de Kempengemeente. Omdat ik waarschijnlijk veel te maken krijg met dit ontwerp bestemmingsplan heb ik een voor mij veel voorkomende artikelen aandachtig doorgelezen en kom ik tot best wel een aantal op- en aanmerkingen. Er heeft al eerder een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en daar heb ik een inspraakreactie op geven. Ik zal bij bepaalde opmerkingen verwijzen naar het desbetreffende nota van inspraak nummer.

Een aantal zienswijze gaan over Locatie Voort 13a, hier ben ik zelf woonachtig.

Bij een aantal andere locaties ben ik als specialist ingeschakeld om een zienswijze in te dienen.

**Algemene op- en aanmerkingen**

**Zienswijze 1. Nota van inspraak 114-1: Betreft Carport met kap.**

Reactie vanuit de gemeente:

*Het bestemmingsplan gaat in lijn met het geldende bestemmingsplan uit van een maximale oppervlakte en bouwhoogte van een carport. De maten zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2021 iets verruimd, maar gaat uit van een platte afdekking. Het is voorstelbaar dat in sommige gevallen een kap op de carport een esthetisch mooier geheel vormt. Dit willen wij alleen niet bij recht overal toestaan. Daarom wordt aan artikel 41.4 afwijken van de bouwregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, dat onder bepaalde voorwaarden een carport met een kap kan worden gebouwd. De inspraakreactie leidt op dit punt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Aanmerking:

Ik zie in het ontwerp bestemmingsplan nergens de afwijkingsbevoegdheid staan? Gelieve zoals vermeld een afwijkingsbevoegdheid opnemen. Let op; plaats deze afwijkingsbevoegdheid in zijn algemeen zodat deze niet alleen voor bestemming wonen geldt maar ook voor andere bestemmingen.

**Zienswijze 2. Nota van inspraak 114-2: Betreft inhoudsmaat woning.**

De reactie vanuit de gemeente:

*Vanwege verschillende inspraakreacties heet de gemeenteraad via een aanvulling op de Nota van Uitgangspunten besloten dat de inhoudsmaat van een reguliere burgerwoning in het buitengebied wordt verruimd van 600 m<sup>3</sup> naar 650 m<sup>3</sup>. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een sloop-bonusregeling. Dit biedt de mogelijkheid om meer m<sup>3</sup> aan wooninhoud te verdienen door sloop van bebouwing op andere locaties. De inspraakreactie leidt op dit punt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Aanbeveling:

Ik wil de inhoudsmaat van een hoofdgebouw in bestemming wonen verruimen naar 750m<sup>3</sup> zoals bijvoorbeeld gemeente Oirschot & Bergeijk.

Onderbouwing;

Door de wijze van meten moet onderkant constructie aangehouden worden, een woning met een foodprint van 100m<sup>2</sup> heeft een goed geïsoleerde vloeropbouw van 0,5m. Hier is direct de 50m<sup>3</sup> "verruiming" verbruikt. Ook ben ik van mening dat je veel betere architectuur krijgt wanneer je wat soepeler met de inhoudsmaat omgaat, er wordt teveel 'geknutseld' met aanbouwen om maar meer effectieve inhoud te kunnen realiseren. De verhouding hoofd-bijgebouwen is door de lage inhoudsmaat ook zoek.

Indien het niet mogelijk is om de inhoudsmaat aan te passen dient de wijze van meten (artikel 2.4) aangepast te worden. Door de wijze van meten te formuleren zoals deze nu in het ontwerp bestemmingsplan staat word je qua effectieve inhoud benadeeld als je heel duurzaam of energiezuinig wil bouwen. Ik zou er daarom voor kiezen om de wijze van meten (artikel 2.4) als volgt te omschrijven: *'tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de binnenzijde isolatieschil van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de binnenzijde isolatieschil van daken (waarbij kelders en dakkapellen niet meegerekend worden)';*

**Zienswijze 3. Positionering van hoofdgebouwen bij artikel 28 Wonen;**

Constatering:

Er is in het ontwerp bestemmingsplan niks opgenomen met betrekking tot de positionering van hoofdgebouwen, denkende aan rooilijnen of minimale afstanden tot het hart van de weg. Er zijn in dit bestemmingsplan diverse nieuwe plannen meegenomen waarbij het hoofdgebouw nog gerealiseerd moet worden.

Aanbeveling:

Het lijkt me daarom verstandig om het artikel bij woningen onderdeel situering aan te vullen.

**Zienswijze 4. Artikel 28.4.3. Maatvoering en situering bouwwerken**

Constatering:

Bij bouwwerken algemeen staat het volgende: *afstand van bouwwerken tot de zijdelingse grens bouwperceel : min. 5 m.*

Dit zou inhouden dat op veel woonbestemmingen geen enkel bouwwerk (zowel hoofd- als bijbehorende bouwwerken) meer gebouwd kan worden. Er zijn namelijk percelen die niet breder zijn dan 8,5m. Ook zijn er genoeg twee-onder-een-kap woningen of gesplitste boerderijwoningen waarbij de ene woning van de gesplitste boerderij in een agrarische bestemming valt en de andere woning in een woonbestemming, hierbij gaat het ook mis.

Aanbeveling:

- het onderdeel bouwwerken algemeen verwijderen
- bij het onderdeel Woningen – situering het volgende opnemen: afstand bouwwerken tot de zijdelingse bestemmingsgrens min. 3m.
- bij het onderdeel bijbehorende bouwwerken bij woningen – situering het volgende opnemen: afstand bouwwerken tot de zijdelingse bestemmingsgrens min. 2m.

**Zienswijze 5. Artikel 28.4.3. Maatvoering en situering bouwwerken**

Constatering:

Bij de Sloop bonus regeling staat het volgende:

*bij sloop van de legaal aanwezige overtollige bedrijfsbebouwing geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte van de woning tot een maximum van 900 m<sup>3</sup> ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 400 m<sup>2</sup> per woning*

Aanmerking:

De sloopbonusregeling moet niet enkel over bedrijfsgebouwen gaan maar over alle bouwwerken.

Ook staat er: oppervlakte toegevoegd mag worden aan de oppervlakte van de woning tot een maximum van 900m<sup>3</sup>. Hier gaan we van m<sup>2</sup> naar m<sup>3</sup>, klopt dit?

Er ontbreekt een aparte bijlage waar de sloop bonus regeling wordt toegelicht.

**Zienswijze 6. Artikel 28.5.2 Omgevingsvergunning herbouw op andere locatie**

Constatering:

Bij onderdeel a. en g. worden bedrijfswoningen genoemd terwijl dit juist betrekking heeft op woningen.

Aanmerking:

Bedrijfswoningen moet zijn: woningen.

**Zienswijze 7.      Artikel 28.6.1 Aan-huis-verbonden beroep- en bedrijf**

Constatering:

In het artikel wordt het volgende vermeldt: *De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf, zoals opgenomen in Bijlage 3 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, is toegestaan als ondergeschikte activiteit in **bedrijfswoningen** en bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:...*

Ook hier wordt enkel gesproken over bedrijfswoningen terwijl dit betrekking heeft op woningen.

Aanmerking:

Bedrijfswoningen moet zijn: woningen.

### Locatie gerichte op- en aanmerkingen

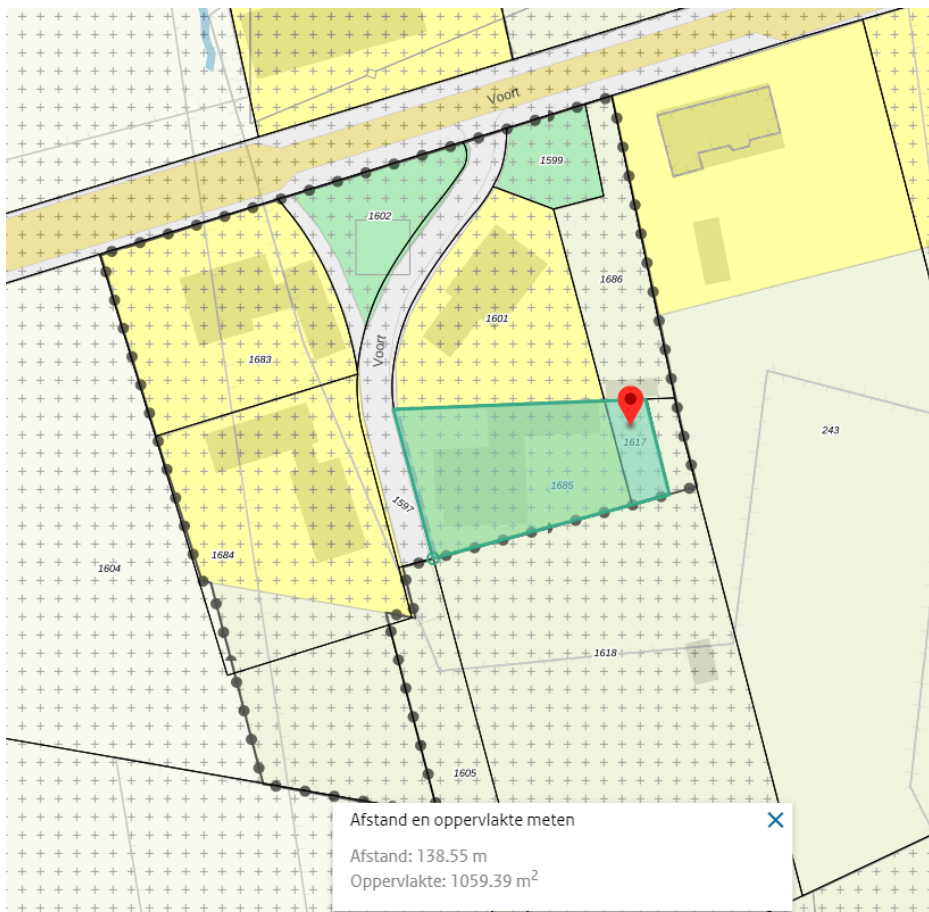
#### Zienswijze 8. Nota van inspraak: 115-1 Bijbehorende bouwwerken Voort 13A, B & C.

Reactie vanuit de gemeente:

*Ruimte voor Ruimte* woningen hebben doorgaans een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> of meer. Vandaar dat deze regeling op zich niet beperkend werkt. Voort 13b Reusel heeft een bestemmingsoppervlakte van 909 m<sup>2</sup> en wordt hierdoor onbedoeld beperkt. In de regels wordt een aanvulling opgenomen, dat daar waar sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' 200 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. De inspraakreactie leidt op dit punt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanmerking:

De aanvulling kunnen we niet terugvinden en is ons inziens niet verwerkt. Een voorstel kan zijn om perceel 1617 behorend bij Voort 13a om te zetten van de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap naar de bestemming wonen. Hierdoor komt het bouwperceel uit boven de 1000m<sup>2</sup>, zie afbeelding 1.



Afbeelding 1: schermopname [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) | Voort 13B

**Zienswijze 9. Nota van inspraak: 115-2 Ruimte voor Ruimte Voort 13A, B en C.**

Reactie vanuit de gemeente:

*In het geldende bestemmingsplan is inderdaad voor de adressen Voort 13a, b en c een aanduiding ruimte voor ruimte opgenomen. Dat was gedaan voor de ontwikkeling van de woningen. Nu ze eenmaal gerealiseerd zijn, vallen ze onder de bestaande afwijkende matenregeling. Daarin is geregeld dat bebouwing die afwijkende bouwmaten heeft en legaal tot stand is gekomen, die maten als maximum mag aanhouden. Op locaties waar de Ruimte-voor-Ruimte woning nog niet is gebouwd, Voort 13b, is een aanduiding opgenomen. De inspraakreactie leidt op dit punt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Aanmerking:

Dit werkt wel degelijk beperkend. Door het weghalen van de aanduiding ruimte voor ruimte kunnen we in de toekomst het hoofdgebouw niet meer uitbreiden tot 1000m<sup>3</sup>. Daarom dienen alle voorheen aangemerkte ruimte voor ruimte woningen de functieaanduiding; *specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte* te krijgen.

**Zienswijze 10. Bijbehorende bouwwerken, Voort 13A, B & C Reusel**

Constatering:

In het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van 200m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken bij woningen. Deze oppervlakte is inclusief de oppervlakte van carports en overkappingen. In het vigerend bestemmingsplan ('buitengebied 2009, herziening Voort 13a en De Strook 1') op locatie Voort 13A, B, C is opgenomen dat deze ruimte voor ruimte woningen 200m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogen realiseren met daar bovenop nog 25m<sup>2</sup> carport (als bouwwerk, geen gebouw zijnde) en 30m<sup>2</sup> overkapping (als bouwwerk, geen gebouw zijnde). Het ontwerp bestemmingsplan is dus beperkend t.o.v. het vigerend bestemmingsplan.

Aanmerking:

De volgende aanduiding toekennen aan Voort 13A, B & C;  
'Maatvoering – maximum oppervlakte bijgebouwen: 250m<sup>2</sup>'

**Zienswijze 11. Dubbelbestemming waarde Archeologie 4, Voort 13A, B, C & D Reusel**

Constatering:

Op deze locatie zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Zie rapportage BAAC-rapport A-16.0177 dd. December 2016 & BAAC-rapport V-16.0002 dd. Januari 2016. Door deze onderzoeken is destijds bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Voort 13a en De Strook 1' de dubbelbestemming archeologie weggehaald. In het ontwerp bestemmingsplan is dit niet correct overgenomen, waarschijnlijk is Voort 13 verwisseld met het plan Voort 13a (want bij Voort 13 zit geen dubbelbestemming meer op).

Aanmerking:

Dubbelbestemming archeologie 4 ter plaatse van Voort 13A, B, C, D en omliggende percelen verwijderen conform bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Voort 13a en De Strook 1'



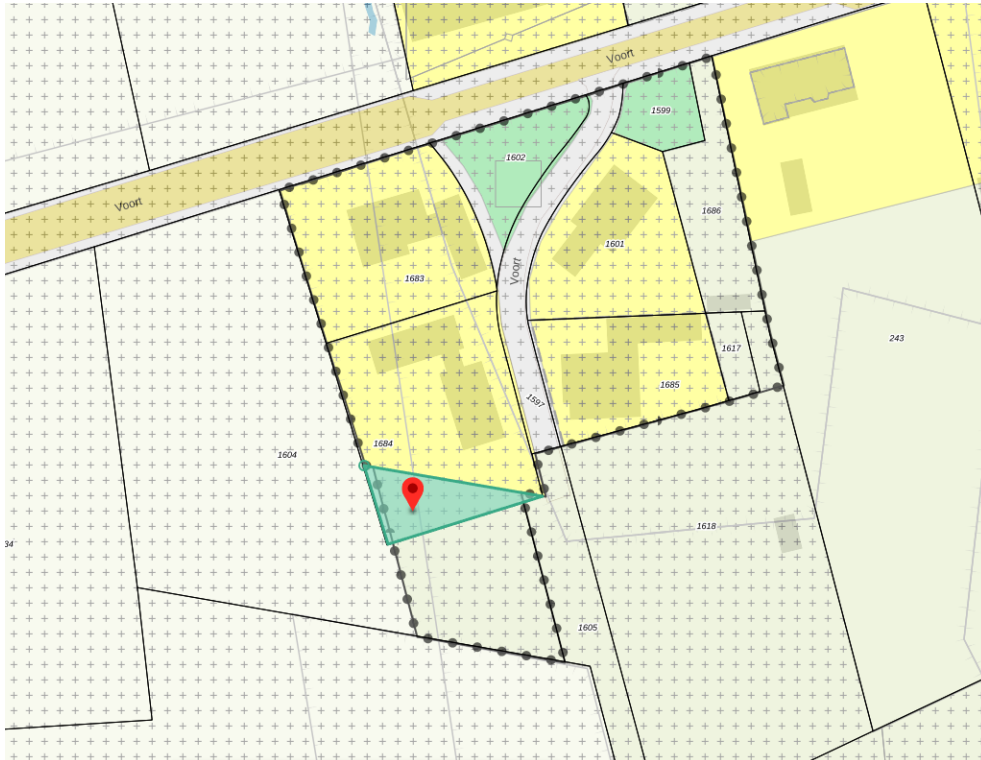
**Zienswijze 12. Voort 13C Reusel**

**Constatering:**

De bestaande woonbestemming komt niet overeen met het kadastrale perceel (1684).

**Aanmerking:**

Het kadastrale perceel (1684) volledig aanmerken als woonbestemming conform de werkelijke situatie, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: schermopname [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) | Voort 13C

**Zienswijze 13. Postelsedijk ongenummerd Reusel (het perceel noordelijk gelegen van Postelsedijk 1a)**

**Constatering:**

De inhoudsmaat van het hoofdgebouw is niet correct overgenomen van het vigerend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan *'Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong. bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld 2022-07-05'* staat dat hoofdgebouwen 1000m<sup>3</sup> mogen zijn. Hiervoor is reeds een vooroverleg ingediend. Omdat het bestemmingsplan buitengebied 2023 nu ontwerp is geworden lopen we vast met deze bouwaanvraag.

**Aanmerking:**

Voor de betreffende percelen van het bestemmingsplan *'Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong.'* een specifieke bouwaanduiding of functieaanduiding opnemen (bijvoorbeeld specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte) waarbij opgenomen is dat woningen 1000m<sup>3</sup> mogen zijn.



**Zienswijze 14. Langvoort ongenummerd te Hooge Mierde** (het perceel oostelijk gelegen van Langvoort 4, kadastraal nr. 2655)

Constatering:

Dit betreft een nieuwe bouwlocatie, het is ons onduidelijk waarom hier een dubbelbestemming-Cultuurhistorische elementen op zit.

Ook is er een enkelbestemming Groen – landschappelijke inpassing ingetekend op de plankaart. Zelfs dwars door het bouwperceel (woonbestemming). Dit geeft problemen met artikel 28.4.3 Afstand van bouwwerken tot zijdelingse grens bouwperceel min. 5m. Er ontstaat eigenlijk een nieuwe zijdelingse grens waardoor rondom de groenbestemming 5m niet gebouwd mag worden.

Doordat er ook een gebiedsaanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting Langvoort 2a-4’ is opgenomen is het ons inziens overbodig om de groenbestemming midden door het perceel te plaatsen. In de voorwaardelijke verplichting is al opgenomen dat er op die plek een kniphaag gerealiseerd moet worden.

Aanmerking:

- dubbelbestemming Cultuurhistorische elementen verwijderen
- de enkelbestemming Groen – landschappelijke inpassing die dwars door het bouwperceel gaat verwijderen en aanmerken als woonbestemming. Uiteraard blijft de gebiedsaanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting Langvoort 2a-4’ gehandhaafd waardoor de kniphaag op die locatie gewaarborgd is.

**Zienswijze 15. De hoef 1 Hulsel**

Constatering:

Kadastraal nummer 1795 en 1402 is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als enkelbestemming - agrarisch. De percelen horen bij het bedrijf aan de Hoef 1 in hulsel welke voor de rest gesitueerd is binnen bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied 2018’ met de enkelbestemming - bedrijf.

Op perceel 1795 en 1402 zijn parkeerplaatsen (incl. ondergronds infiltratiesysteem) gesitueerd. Van een agrarische bestemming is geen sprake.

Aanmerking:

De enkelbestemming – agrarisch op kadastraal nummer 1795 en 1402 omzetten naar de enkelbestemming – bedrijf. Of de desbetreffende percelen buiten het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2023’ laten en deze aan het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied 2018’ toevoegen.

## Zienswijze 16. Cultuurhistorisch waardevolle objecten & gebieden

constatering:

In het ontwerp bestemmingsplan zijn op diverse locaties nieuwe gebiedsaanduidingen toegevoegd zoals; cultuurhistorisch waardevolle objecten en cultuurhistorisch waardevol gebieden. Het aanwijzen van deze gebiedsaanduidingen zijn mijn inziens niet goed onderbouwd/onderzocht. Maar hebben wel enorm grote gevolgen voor de belanghebbende, dit aangezien er in het ontwerp bestemmingsplan het volgende is opgenomen;

*'de cultuurhistorische waarde van de objecten ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol object' waarbij geldt dat sloop van cultuurhistorische waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol object' niet is toegestaan'.*

Hierdoor is sloop dus nooit meer mogelijk, er zijn namelijk geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Het is vanzelfsprekend dat wanneer men zo'n beperking oplegt er per locatie goed wordt gekeken of het object of gebied cultuurhistorische waarde heeft. De omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft hier diverse documenten voor opgesteld. Waarschijnlijk zijn deze ook gebruikt bij het toekennen van de desbetreffende gebiedsaanduidingen. Maar ik kom tot de conclusie dat deze documenten ook niet volledig of kloppend zijn, daarom zou een individuele benadering per object/gebied mijn inziens noodzakelijk zijn.

Door de volgende gevallen kom ik tot de conclusie dat de aanwijzing van de benoemde gebiedsaanduidingen niet zorgvuldig zijn toegepast.

- Locatie Voort 13 te Reusel is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object; Op deze locatie heeft ooit een oude langgevelboerderij gestaan echter is deze ca. 20j geleden volledig gesloopt. Hier is een 'nieuwe' woning voor terug gebouwd wat niks wegheeft van de oude boerderijwoning.
- Locatie Voort 30 / Bakmannen 1 Reusel: Deze langgevelboerderij is onlangs gesplitst. Dit is tot stand gekomen door een wijzigingsbevoegdheid Boerderijsplitsing. Een vereiste is dat de woning karakteristieke waarde moet hebben. In het ontwerp bestemmingsplan is geen functieaanduiding of gebiedsaanduiding meer te vinden.
- Locatie Voort 26 is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object, hier is geen onderbouwing voor gegeven. Het pand komt niet voor in de *'interactieve erfgoedkaart van diverse gemeenten in Zuidoost-Brabant,'* onderdeel; *'cultuurhistorie uitgediept 2021 – Bijlage 3: Redengevende beschrijvingen van potentiële monumenten in het buitengebied van Reusel-De Mierden'*. Wanneer een pand in het bestemmingsplan een nieuwe gebiedsaanduiding krijgt welke een beperkende werking heeft is een onderbouwing zoals in het vorige genoemde document wel is gebeurd op zijn plaats.
- Locatie bakmannen 4 Reusel (het perceel noord/oostelijk gelegen van bakmannen 4). Hier is een vlak te zien met de gebiedsaanduiding cultuurhistorisch waardevol gebied. Echter vraag ik me af of de locatie van het gebied kloppend is. Rond 1900 is er namelijk een boerderij opgericht, echter was deze dicht bij de straat gesitueerd. Voor 1900 zijn er oude akkers terug te zien maar dit betrof een groter gebied waarbij de akkers ook aan de straat grensden.

Mijn aanmerkingen:

Ik heb enkel gekeken naar de cultuurhistorische objecten en gebieden binnen een straal van 300m van mijn woning. Ik kom tot de conclusie dat de gebiedsaanduidingen onvoldoende onderbouwd zijn. Mocht er geen individuele onderbouwing uitgevoerd zijn zou ik adviseren om de gebiedsaanduidingen niet zo specifiek op te nemen in het bestemmingsplan.

Indien de gebiedsaanduidingen wel behouden blijven dienen er op zijn minst afwijkingsbevoegdheden opgenomen te worden waardoor ontwikkelingen toch mogelijk zijn ter plaatsen van 'foutieve' aanduidingen. Andere gemeentes nemen bijvoorbeeld het volgende op in het bestemmingsplan;

**Voorbeeld 1 (Valkenswaard):**

*Voor het slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.*

**Voorbeeld 2 (Geldrop):**

*Artikel 21A Waardevolle bebouwing (dubbelbestemming)*

*21A.1 Doeleindenomschrijving*

*De gronden van de percelen die staan vermeld op de 'Lijst van waardevolle bebouwing' (Bijlage 1 bij de 'Beheersverordening kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop') zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, primair bestemd voor het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van de aanwezige beeldbepalende panden.*

*21A.2 Bouwregels*

*In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, gelden voor het bouwen op of in de in deze bestemming begrepen gronden de volgende bepalingen:*

*21A.2.1 Gebouwen*

- a. De hoofdvorm dient gehandhaafd te blijven in de vorm zoals die bestond op het moment van vaststelling van de 'Beheersverordening kern Geldrop, herziening waardevolle panden centrum Geldrop'.*
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking van deze hoofdvorm, tenzij daardoor, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden, en hieraan door het stellen van nadere eisen niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.*
- c. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder b, wint het bevoegd gezag advies in bij de 'welstand- en erfgoedcommissie', dan wel – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – bij de gemeentelijke 'Adviescommissie omgevingskwaliteit'.*

*21A.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

*Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de bepalingen van de secundaire bestemming.*

### 21A.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de vormgeving, afmeting en de plaats van bebouwing van bestaande overeenkomstig artikel 21A.1 aangewezen beeldbepalende panden, in die zin dat moet worden aangesloten bij de uitwendige hoofdvorm van gebouwen in samenhang met het bestaande stedenbouwkundige beeld op het moment de van vaststelling van deze beheersverordening en met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het pand.

### 21A.4 Vervanging bestaand gebouw

#### 21A.4.1 Verbod

Het is verboden om de beeldbepalende panden, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, geheel of gedeeltelijk te slopen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders.

#### 21A.4.2 Toelaatbaarheid slopen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21A.4.1 mag alleen worden verleend, indien:

- a. deze voorziet in de vervanging van onderdelen van het beeldbepalende pand, mits:
  - dit vanuit een oogpunt van onderhoud noodzakelijk is;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en/of de bouw- of cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw;
  - het onderdelen van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwdelen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek c.q. beeldbepalend vallen aan te merken, en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm plaatsvindt;
- b. deze voorziet in de gehele vervanging van het beeldbepalende pand, mits:
  - de hoofdvorm niet langer aanwezig is of niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het hoofdgebouw kan worden hersteld;
  - de karakteristieke c.q. beeldbepalende hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
  - er een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw of herinrichting van de vrijkomende gronden kan worden verleend en voldoende is aangetoond dat de vergunde werkzaamheden binnen een termijn van vijf jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gerealiseerd zullen zijn.
- c. Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21A.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de 'welstand- en erfgoedcommissie', dan wel – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – bij de gemeentelijke 'Adviescommissie omgevingskwaliteit'.
- d. burgemeester en wethouders daarbij tegelijkertijd een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een nieuw hoofdgebouw na de sloop van een overeenkomstig artikel 21A.1 aangewezen beeldbepalend pand, met dien verstande dat bij de vervanging de maatvoering van de oorspronkelijke hoofdvorm, bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling en de oorspronkelijke nokrichting van het voorheen bestaande beeldbepalende pand wordt aangehouden, zodat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het straat- en/of bebouwingsbeeld.

### 21A.5 Wijzigingsbevoegdheid waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de verbeelding alsmede Bijlage 1 en 2 bij deze regels te wijzigen door waardevolle bebouwing te verwijderen, mits is aangetoond dat de waarden van deze bebouwing niet meer aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de 'welstand- en erfgoedcommissie', dan wel – na inwerkingtreding van de Omgevingswet – bij de gemeentelijke 'Adviescommissie omgevingskwaliteit'.

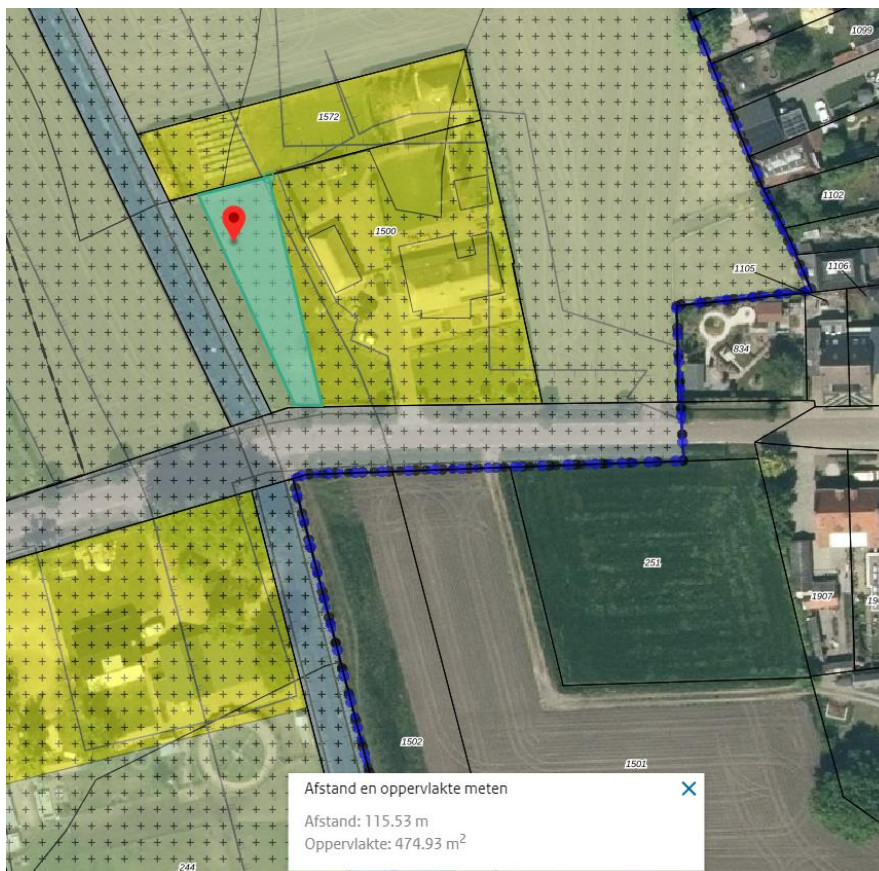
**Zienswijze 17. Voort 24, Reusel (Nota van inspraak: 190)**

Reactie vanuit de gemeente:

*Vormverandering. Uit dossieronderzoek blijkt dat de bestaande woonbestemming niet overeenkomt met de kadastrale eigendommen. Via vormverandering passen we dit aan, waarbij we de woonbestemming aan de oostzijde inkorten en dit aan de achterzijde toevoegen. De inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Aanmerking:

Gelieve het bij vormverandering te houden. De nu ingetekende bestemming 'wonen' is een 475m<sup>2</sup> kleiner dan de oorspronkelijke woonbestemming. Graag de bestaande oppervlakte woonbestemming behouden, dus aanpassen naar onderstaande afbeelding 3:



Afbeelding 3: schermopname [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) | Voort 24



Buitengebied 2023

The logo for Lauwers ontwerp, featuring the word 'LAUWERS' in a large, white, sans-serif font above the word 'ontwerp.' in a smaller, white, sans-serif font, all set against a solid green rectangular background.

**Afronding**

Naar aanleiding van al het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van de geformuleerde zienswijze het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2023' te wijzigen alvorens het vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Freek Lauwers | Lauwers Ontwerp  
Voort 13a  
5541EH Reusel