

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “HOOFDSTRAAT 1-1A HOOGELOON”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoofdstraat 1-1a Hoogeloon” heeft van 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is er 1 zienswijzen ingediend, waaronder 0 reacties van wettelijk vooroverleg partners. Daarnaast is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat er een voorwaardelijke verplichting opgenomen dient te worden voor de waterberging. Daarnaast wordt er een beeldkwaliteit paragraaf toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Planregels

Toevoegen:

Artikel 4.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 4.1 is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van de hemelwaterberging met een minimale gezamenlijke inhoud van 34 m³ binnen het plangebied.

2. Toelichting

Toevoegen:

Artikel 2.2 Beeldkwaliteit

De kleine, langwerpige kern Hoogeloon ligt in het agrarische landschap en is een typisch lintdorp, ontstaan aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert. De bebouwing heeft hier een divers karakter. Ondanks de perceelsgewijze invulling vormt het een eenheid in verscheidenheid. De Hoofdstraat vormt daarbij het historische lint van Hoogeloon. Een groot deel van de bebouwing aan dit lint heeft een historisch karakter. De bebouwing zelf wordt gekenmerkt door het individuele karakter en de diversiteit in architectuurstijlen. Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing is in de Welstandsnota 2018 de planlocatie onderdeel van de historische gegroeide bebouwing, bestaande uit historische dorpsgebieden en historische bebouwingslinten (bebouwingstype H).

In het onderhavig plan wordt aangesloten op de bebouwing in de Breestraat en omgeving. Door het behoud van het brinkje blijft daarbij het karakteristieke straatbeeld intact. De aansluiting van het karakteristieke straatbeeld wordt extra benadrukt door de toepassing van een traditionele kapvorm; een mansardekap. Ook wordt er gebruik gemaakt van historische materialen, zoals gebakken auberginekleurige gevelstenen en gebakken donkere traditionele dakpannen. Deze materialen zullen contrasteren met de lichte kozijnen, wat de historische kenmerken benadrukt. In het ontwerp is gelet op historische detaillering welke voorkomt in de omgeving. Zo wordt er in het metselwerk van de zijgevels een muizentand verwerkt en komen er boven de kozijnen rollagen.



Figuur 7: Gevelaanzichten en doorsneden

Deze beeldkwaliteitsparagraaf treedt hiermee in plaats van de Welstandsnota 2018 in werking.

B. Beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1: Stichting Dorpsraad Hoogeloon, adres secretariaat: Heikant 6, 5528 AM Hoogeloon

Datum zienswijze: 20 april 2022, **kenmerk zienswijze:** m.b.t. nieuwbouw Hoofdstraat 1 en 1A in Hoogeloon

Ontvangen: woensdag 20 april 2022, **registratienummer:** 22.11653

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Indiener geeft aan dat het plan niet kan zonder een plan van aanpak voor de Dijkstraat en dan zeker de kruising Dijkstraat-Breestraat. Deze in-uitgang is te smal en zal bij het ongewijzigde bestemmingsplan niet beter worden. Voor zowel bestuurders als voetgangers is deze kruising onoverzichtelijk en daarmee gevaarlijk.

Beoordeling zienswijze

Er spelen drie zaken omtrent deze ontwikkeling:

1. De ontwikkeling vindt plaats op private grond, waarvoor een bestemmingsplanwijziging is voorbereid;
2. De wens om een veiligere inrichting van de openbare ruimte;
3. Een reconstructie van de boven- en ondergrondse openbare ruimte binnen de kom van Hoogeloon.

De ontwikkeling op private grond leidt er niet toe dat de gemeente haar grondpositie aldaar kan vergroten. Binnen de private kavel wordt de bestaande woning gesloopt. Deze woning is vrij dicht op de rijbaan van de Dijkstraat gepositioneerd, nabij de kruising met de Breestraat en de Hoofdstraat. De nieuwe bebouwing wordt verder van deze kruising af gepositioneerd.

De Dijkstraat (binnen de bebouwde kom) is door de jaren heen geëvolueerd van een straat met veel agrarische activiteiten/bestemmingen naar een woonstraat, zoals op onderstaande luchtfoto's is te zien.



Luchtfoto 2009



De gemeente streeft naar een inrichting die meer aansluit op de huidige verkeerskundige trends. Het gebied binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom wordt nu met verkeerskundige borden en tekens geattendeerd, maar we willen de weggebruiker er meer bewust van maken dat hij in een woonstraat (binnen de kom) verkeert, zodat hij daar zijn rijgedrag op aanpast, door ook de bestrating aan te passen.

De boven- en ondergrondse gemeentelijke voorzieningen zijn in Hoogeloon voor een groot deel toe aan onderhoud en vervanging. Dit wordt in fases voorbereid en uitgevoerd. Momenteel wordt fase 2 uitgevoerd. Zodra fase 3 wordt voorbereid, zal het zuidelijke deel van de Hoofdstraat en de Breestraat worden meegenomen. Ook de Dijkstraat, tot de verkeerskundige komgrens, zal onderdeel uitmaken van het projectgebied. Hierbij is aandacht voor zowel de Dijkstraat zelf, als de aansluiting met de Hoofdstraat-Breestraat.

De verhouding private grond – publieke grond willen we niet wijzigen. Wel kan de gemeente -binnen de eigen grondpositie- de inrichting (verkeerskundig) optimaliseren. Deze werkzaamheden vallen buiten het ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 1-1a te Hoogeloon. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing op de private kavel gunstiger gepositioneerd en is er hierdoor een beter overzicht in de straat in vergelijking met de huidige situatie.

Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Resumerend

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen geven wel aanleiding tot het aanbrengen van de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

Artikel 4.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging wordt toegevoegd (en de overige artikelen eventueel vernummerd):

Artikel 4.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging:

Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 4.1 is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van de hemelwaterberging met een minimale gezamenlijke inhoud van 34 m3 binnen het plangebied.

Toelichting:

In de toelichting wordt het volgende gewijzigd:

Artikel 2.2 Beeldkwaliteit wordt toegevoegd (en de overige artikelen eventueel vernummerd):

2.2 Beeldkwaliteit

De kleine, langwerpige kern Hoogeloon ligt in het agrarische landschap en is een typisch lintdorp, ontstaan aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert. De bebouwing heeft hier een divers karakter. Ondanks de perceelsgewijze invulling vormt het een eenheid in verscheidenheid. De Hoofdstraat vormt daarbij het historische lint van Hoogeloon. Een groot deel van de bebouwing aan dit lint heeft een historisch karakter. De bebouwing zelf wordt gekenmerkt door het individuele karakter en de diversiteit in architectuurstijlen. Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing is in de Welstandsnota 2018 de planlocatie onderdeel van de historische gegroeide bebouwing, bestaande uit historische dorpsgebieden en historische bebouwingslinten (bebouwingstype H).

In het onderhavig plan wordt aangesloten op de bebouwing in de Breestraat en omgeving. Door het behoud van het brinkje blijft daarbij het karakteristieke straatbeeld intact. De aansluiting van het karakteristieke straatbeeld wordt extra benadrukt door de toepassing van een traditionele kapvorm; een mansardekap. Ook wordt er gebruik gemaakt van historische materialen, zoals gebakken auberginekleurige gevelstenen en gebakken donkere traditionele dakpannen. Deze materialen zullen contrasteren met de lichte kozijnen, wat de historische kenmerken benadrukt. In het ontwerp is gelet op historische detaillering welke voorkomt in de omgeving. Zo wordt er in het metselwerk van de zijgevels een muizentand verwerkt en komen er boven de kozijnen rollagen.



Figuur 7: Gevelaanzichten en doorsneden

Deze beeldkwaliteitsparagraaf treedt hiermee in plaats van de Welstandsnota 2018 in werking.

Bladel, 7 juli 2022

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,