

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “Heuvel 9 en 9a Hoogeloon”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Heuvel 9 en 9a Hoogeloon” heeft van 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijzen ingediend, door een wettelijk vooroverleg partner.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijze weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijze ontvangen. De opgenomen zienswijze is tijdig ingekomen en wordt in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

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.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord Brabant

Datum zienswijze: 23 maart 2022, kenmerk C2293904/5050454,
Ontvangen: 24 maart 2022, registratienummer 22.07892.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Het ontwerp voorziet in de herbestemming van ‘Agrarisch–Agrarisch bedrijf 1’ naar ‘Wonen’. Hierbij wordt op het westelijk deel van de planlocatie een voormalige agrarische bedrijfswoning (een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij) gesplitst naar 2 woningen.

Een bestemmingsplan kan voorzien in de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Vooralsnog geeft het plan geen inzicht in de beoogde bijdrage.

Daarnaast ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan de bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte.

Daarmee is het plan nog niet in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

Beoordeling zienswijze

Hieronder worden de kernpunten van de zienswijze thematisch voorzien van een reactie.

Onderbouwing behoud of herstel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Naar aanleiding van de zienswijze heeft initiatiefnemer een cultuur- en bouwhistorische onderzoek laten uitvoeren. Het onderzoeksrapport wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Het rapport geeft enerzijds een beschrijving van de geschiedenis van de bebouwde omgeving en anderzijds een bouwkundige beschrijving van dit complex.

Hieruit volgt dat het complex al op een kaarten uit 1867 wordt vermeld en wat korrel betreft na 1956 minimaal is gewijzigd. Op basis daarvan wordt een positieve monumentwaarde aan deze boerderij toegekend. Hoewel er vanwege verbouwingen sprake is van een geringe authenticiteit, is het pand wat uiterlijk betreft nog herkenbaar als wederopbouwboerderij en zijn het bouwvolume en de kapvorm niet gewijzigd.

Ruimte voor Ruimte titel

Voor de ontwikkeling is een Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht. Deze was echter per abuis niet opgenomen in de stukken bij terinzagelegging van het ontwerp. De titel wordt alsnog bij de stukken gevoegd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

De Ruimte-voor-Ruimte titel wordt aan de stukken toegevoegd.

Daarnaast wordt een cultuur- en bouwhistorisch onderzoeksrapport aan het plan toegevoegd en wordt de plantoelichting aangevuld.

Op de verbeelding en in de regels is in het ontwerp reeds een aanduiding opgenomen die strekt tot behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden, zodat de regels en verbeelding niet worden gewijzigd.

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

Resumerend

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het

ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

De Ruimte-voor-Ruimte titel en het cultuur- en bouwhistorische onderzoek worden als bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

Op pagina 14 van de plantoelichting wordt paragraaf 2.2.2 na figuur 10 aangevuld met volgende tekst:

“Initiatiefnemer heeft een cultuur- en bouwhistorisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het rapport geeft enerzijds een beschrijving van de geschiedenis van de bebouwde omgeving en anderzijds een bouwkundige beschrijving van dit complex.

Hieruit volgt dat het complex al op kaarten uit 1867 wordt vermeld, zoals ook inzichtelijk op figuur 10, en wat korrel betreft na 1956 minimaal is gewijzigd. Hoewel er vanwege verbouwingen sprake is van een geringe authenticiteit, is het pand wat uiterlijk betreft nog herkenbaar als wederopbouwboerderij en zijn het bouwvolume en de kapvorm niet gewijzigd. Op basis daarvan wordt een positieve monumentwaarde aan deze boerderij toegekend. Voor een verder beschrijving wordt verwezen naar het cultuur- en bouwhistorisch onderzoek.

Navolgende figuur betreft een historische kaart omstreeks 1950.”

Op pagina 45 van de plantoelichting wordt aan paragraaf 5.10 een subparagraaf 5.10.2 toegevoegd en wordt de tekst gewijzigd van:

“De beoogde herontwikkeling betreft het herbestemmen en splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Hierbij zullen de cultuurhistorische waarden behouden blijven. De Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht ter plaatse van bestaande stallen. Deze kennen geen cultuurhistorische waarde. Vanuit cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen.”

Naar:

“5.10.2 Boerderij Heuvel 9 en 9a

De beoogde herontwikkeling betreft het herbestemmen en splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Hierbij zullen de cultuurhistorische waarden behouden blijven. Initiatiefnemer hiertoe een cultuur- en bouwhistorisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoeksrapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het rapport geeft enerzijds een beschrijving van de geschiedenis van de bebouwde omgeving en anderzijds een bouwkundige beschrijving van dit complex. Hieruit volgt dat het complex al op een kaarten uit 1867 wordt vermeld en wat korrel betreft na 1956 minimaal is gewijzigd. In het rapport is op tekening aangegeven welke delen van de boerderij (o.a.) een hoog- of positief monumentale waarde is toegekend en derhalve cultuurhistorisch waardevol zijn.

De Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht ter plaatse van bestaande stallen. Deze kennen geen cultuurhistorische waarde. Vanuit cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen.”

Planregels:

In de regels wordt niets gewijzigd.

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt niets gewijzigd.

Bladel, 7 juli 2022

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,