

Notitie behandeling zienswijze ontwerp bestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht, 2^e herziening (Slimstraat 68)

Het ontwerpbestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht, 2^e herziening (Slimstraat 68) heeft van maandag 29 juni 2015 tot en met maandag 10 augustus 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Iedereen kon zienswijzen indienen. Op het plan is de Coördinatieregeling van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning gelijktijdig ter visie lagen voor zienswijzen. Gedurende de periode van tervisielegging is één schriftelijke zienswijze ingekomen. De zienswijze is tijdig ingediend en dus ontvankelijk. Onderdelen van de zienswijze hebben zowel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan als op de ontwerp omgevingsvergunning. Daarom wordt de zienswijze hierna integraal behandeld. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en daarmee de kaders waarbinnen vervolgens de omgevingsvergunning kan worden verleend. Het verlenen van de omgevingsvergunning is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders.

Hierna volgt een zakelijke en puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt hierover van de gemeente. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze. Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens worden zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze eigenaar Slimstraat 61

1. Persoonlijk belang

1.1 Reclamant zegt dat hij ruim twintig jaar geleden aan de Slimstraat 61 is gaan wonen onder andere vanwege het fraaie uitzicht op de langevelboerderij aan de Slimstraat 68. Bovendien zorgde de naast de boerderij gelegen schuur voor rust en privacy.

1.2 Reclamant is niet enthousiast over de voorgenomen functieverandering van de schuur. Maar hij zegt de wens van de initiatiefnemer om het perceel te splitsen te respecteren. Hij wil wel dat zeer zorgvuldig wordt gekeken naar de vormgeving van de bouwplannen, juist omdat het gaat om een rijksmonument (de boerderij) met een daarbij behorende schuur.

2. Bestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht, 2^e herziening (Slimstraat 68)

2.1 Reclamant zegt dat de geplande ontwikkeling fundamenteel afwijkt van het geldende bestemmingsplan en nauwelijks is onderbouwd.

2.2 Reclamant is van mening dat het aanbrengen van een voordeur aan de voorzijde van de schuur geen beperkte ingreep is. Hij vraagt zich af of de omgevingscommissie het plan wel zorgvuldig heeft getoetst.

2.3 Reclamant vraagt waarom de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed niet is geraadpleegd.

2.4 Reclamant vraagt of alle monumenten in de dorpskern van Udenhout met goedkeuring van de gemeente kunnen worden gewijzigd. Het gaat hier immers om een rijksmonument (boerderij) en een daarbij behorende schuur.

2.5 Reclamant zegt dat de burgerparticipatie anders is verlopen dan in het ontwerpbestemmingsplan staat.

3. Ontwerp omgevingsvergunning

3.1 Reclamant heeft bezwaar tegen de voorgenomen architectonische ingreep aan de straatkant. Hij acht het veranderen van een schuur in een woning, inclusief glazen wand, niet in overeenstemming met de eisen van welstand. Hij begrijpt niet dat de omgevingscommissie akkoord is gegaan met de plannen en hij begrijpt evenmin waarom de voordeur op aanwijzing van de gemeente aan de voorkant is gesitueerd. Een voordeur aan de zijgevel laat de agrarische karakteristiek zijns inziens wel in tact. Reclamant vraagt om een hertoetsing door de gemeente (Omgevingscommissie).

3.2 Reclamant geeft aan dat het nieuwe plan gevolgen heeft voor zijn rust en privacy. Er komt immers een nieuwe woning op slechts circa 30 meter afstand van zijn woning.

4. Tot slot

Reclamant geeft tot slot aan dat hij slechts akkoord kan gaan met het plan als de huidige situatie aan de voorzijde van de schuur niet wordt aangepast.

Standpunt Gemeente Tilburg

Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals overwogen of uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en, gelet op alle betrokken belangen, een herziening van de bestemming is gerechtvaardigd.

1. Persoonlijk belang

1.1 Reclamant woont aan de Slimstraat en kijkt vanuit zijn woning op de schuur (Slimstraat 68). De afstand tussen het woonhuis van reclamant en de schuur bedraagt ruim 33 m.

De schuur behoort niet tot het in 1973 als zodanig aangewezen rijksmonument Slimstraat 68 (monumentnummer 35844).

De snelle veranderingen in de bedrijfsvoering van de agrarische sector hebben er in de afgelopen decennia toe geleid dat veel boerderijen hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Omdat dit vaak karakteristieke of monumentale hoofd- en bijgebouwen betreft, zijn veel van dergelijke gebouwen, om ze toch te kunnen behouden, geschikt gemaakt voor bewoning.

De functiewijziging van de schuur past dan ook in deze lijn. Het hoofdgebouw, de wel beschermde boerderij, is na renovaties in 1971 en 2003 de agrarische functie geheel kwijt geraakt en heeft nog slechts een woonbestemming. De ingrepen aan het exterieur zijn bij de renovaties beperkt gebleven waardoor de boerderij nog steeds herkenbaar is als een in oorsprong agrarisch gebouw.

1.2 De functiewijziging en de daarvoor noodzakelijke bouwkundige aanpassingen van de schuur zijn weliswaar op te vatten als wijzigingen van de structuur en het exterieur van het gebouw, maar evenals bij het hoofdgebouw betreft het hier aanpassingen van ondergeschikte aard zodat de oorspronkelijke agrarische functie van het gebouw nog steeds herkenbaar is, de ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw intact blijft en de hoofdkarakteristiek in vorm en materiaal niet wordt aangetast. Er zijn dus geen nadelige effecten voor het beschermde monument of in een ruimer perspectief het beschermde dorpsgezicht kom Udenhout.

2. Bestemmingsplan Udenhout beschermd dorpsgezicht, 2^e herziening (Slimstraat 68)

2.1 In de toelichting wordt onder 2.2 en 4.3.2.1 ingegaan op de verbouwing van de schuur. Zie verder hiervoor en hierna onder 1.1, 1.2, 2.2.

2.2 Naar aanleiding van de opmerking van reclamant met betrekking tot de welstandsaspecten is de Omgevingscommissie nogmaals om een reactie gevraagd. De Omgevingscommissie heeft het plan nog een keer besproken in haar vergadering van 12 augustus 2015 en geeft de volgende reactie.

"Er is in de beoordeling zeer veel aandacht geweest voor de bestaande karakteristieken en kwaliteiten van de schuur (in relatie tot het monument). De vijf eerdere adviezen die de commissie heeft uitgebracht getuigen daarvan. In haar advisering is steeds het uitgangspunt geweest om agrarische karakteristieken maximaal te behouden. Het is daarom positief dat de schuur behouden blijft en kan worden hergebruikt. Daarnaast is het positief dat in de zichtbare gevels geen nieuwe gevelopeningen worden toegevoegd en dat deze gevels nagenoeg intact worden gelaten.

Mede om die reden ondersteunt de commissie het voorstel om de oorspronkelijke gevelopening aan de voorzijde te gebruiken als entree van de woning. De vormgeving van de nieuwe pui getuigt van een zekere rust en terughoudendheid. Middels de driedeling wordt een zekere verticaliteit aangebracht en met het transparante bovenlicht wordt de gehele breedte van de gevelopening alsnog benadrukt. De natuurlijke, hardhouten deur is neutraal (niet contrastrijk of 'schreeuwend'). Het is positief dat de bestaande staldeuren onaangetast aanwezig blijven. Het gewijzigde uiterlijk sluit aan bij de gewijzigde functie. Bestaande karakteristieken zijn op correcte wijze benut en intact gelaten.

De commissie is van mening dat een nieuwe gevelopening in de zijgevel (zoals bezwaarmaker suggereert) afbreuk zou doen aan de hoofdmassa (het hoofdvolume) van de schuur (twee gevelopeningen dicht bij elkaar verbonden met een gemetselde 'kolom' op de hoek). Om die reden heeft de commissie dat voorstel eerder afgewezen. Een gesloten massa in de zijgevel is nodig om 'stevigheid' te geven aan de hoek van het gebouw.

Samenvattend stelt de commissie dat de bebouwingskarakteristiek van het straatbeeld niet wordt geschaad en dat de ontwikkelingen geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het object en het gebied. De commissie constateert dat de wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet voor de nieuwe elementen (qua vorm, maat en schaal, materiaalgebruik en kleurstelling) alleszins gangbaar is. Op zichzelf en in verband met de omgeving voldoet het bouwwerk daarmee aan redelijke eisen van welstand."

De gemeente is van mening dat de Omgevingscommissie het plan zorgvuldig heeft getoetst en onderschrijft het advies van de Omgevingscommissie. Daarmee wijst de gemeente het aanbrengen van de voordeur in een tweede (nieuwe) gevelopening in de zijgevel af. Op bijgaande tekening is de gewenste situatie weergegeven (zie bijlage 1).

2.3 Het ontwerpbestemmingsplan is op 24 juni 2015 voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De Rijksdienst heeft daarop geen reactie aan de gemeente gestuurd.

2.4 De schuur behoort niet tot het in 1973 als zodanig aangewezen rijksmonument Slimstraat 68 (monumentnummer 35844). Het rijksmonument (de bestaande woonboerderij) wordt niet gewijzigd. De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht betekent overigens niet dat de bestaande situatie niet kan worden veranderd. Van aantasting van het beschermd dorpsgezicht kom Udenhout is hier geen sprake.

2.5 Het voeren van burgerparticipatie (inspraak) maakt geen deel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Een initiatiefnemer informeert omwonenden over de plannen op grond van de Handreiking burgerparticipatie van de gemeente Tilburg. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven is vormvrij. Het verloop van burgerparticipatie heeft geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het bestemmingsplan.

De opmerking van reclamant over de voor dit plan gevoerde burgerparticipatie is voorgelegd aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft daarop laten weten dat hij reclamant al in een vroeg stadium summier inhoudelijk heeft geïnformeerd over zijn plannen. Hij geeft aan dat reclamant toen op geen enkele wijze heeft laten blijken dat er problemen zouden zijn te verwachten, zoals nu verwoord in de zienswijze. De initiatiefnemer heeft op basis van de reactie van reclamant geconcludeerd dat er geen bezwaren zouden zijn tegen de nieuwbouwplannen.

3. Ontwerp omgevingsvergunning

3.1 Zie hiervoor het standpunt van de gemeente onder 2.1 en 2.2.

3.2 De afstand vanaf de woning van reclamant tot aan de schuur is ruim 33 meter. De Slimstraat ligt tussen het woonhuis van reclamant en de te verbouwen schuur. Het gaat hier om een dorpskern waar andere eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld afstanden tussen woningen dan in een minder bebouwde omgeving. In deze omgeving is een afstand van ruim 33 m tot de woning van reclamant stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar. Er is naar de mening van de gemeente geen sprake van onevenredige schending van de privacy van reclamant.

4. Tot slot

De gemeente is van mening dat een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden die het rechtvaardigt om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze vormt geen reden voor aanpassing van het bestemmingsplan en is ongegrond.