

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 6^e herziening (Kuil 40)

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Zandleij 2012, 6^e herziening (Kuil 40) heeft ter inzage gelegen van maandag 18 september tot en met maandag 30 oktober 2017. Tijdens deze periode zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingekomen. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van het gemeentebestuur en de conclusie aangaande de beoordeling. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden. Zienswijzen van natuurlijke personen zijn geanonimiseerd.

Zienswijze 1

- a. Reclamant is van mening dat de langgevelboerderij van grote waarde is voor het historische karakter van de ingang van het dorp Udenhout en pleit ervoor in het bestemmingsplan te borgen dat er uitsluitend een twee-onder-een kap woning gerealiseerd kan worden in de bestaande bouwmassa met behoud van de voorgevel, het metselwerk en detaillering. Reclamant wil niet dat er twee vrijstaande woningen opgericht kunnen worden.**

Standpunt gemeentebestuur

De gemeente is van mening dat de sloop van de langgevelboerderij niet wenselijk is, maar in dit geval niet vermeden kan worden. Het pand heeft immers geen monumentenstatus en binnen het vigerende bestemmingsplan is sloop al mogelijk.

De stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van de boerderij op deze plek kan (in beperkte mate) wel worden beschermd. Door een bouwvlak op te nemen rondom de bestaande bouwmassa kan de positie van de woningen op deze plek worden vastgelegd. Het bouwvolume wordt mede bepaald door de maximale goothoogte van 4 m. en nokhoogte van 10 m. zoals die reeds zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op die manier is het niet uitgesloten dat de boerderij gesloopt wordt, maar wordt wel geborgd dat het bouwvolume op dezelfde plek blijft/terugkomt. Zie hiervoor tevens de Staat van wijzigingen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Sloop van de boerderij kan niet voorkomen worden, maar er wordt wel geborgd dat er een zelfde bouwvolume op dezelfde plek blijft/terugkomt.

- b. Reclamant vreest dat initiatiefnemer later een nieuw verzoek zal indienen om planologische medewerking tot omvorming van de bestaande schuur tot woning. Er ontstaat dan een steeds meer gesloten straatbeeld.**

Standpunt gemeentebestuur

Ieder verzoek tot planologische medewerking wordt afzonderlijk in behandeling genomen en beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid. Er is nu geen sprake van een aanvraag om de schuur om te vormen tot woning. De schuur wordt door het voorliggende bestemmingsplan in planologisch opzicht een bijgebouw van de woning op Kuil 38a.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Er ligt nu geen verzoek om medewerking voor omvorming van de schuur tot woning en indien we dat wel ontvangen, dan wordt het verzoek afzonderlijk beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid.

- c. In de regels is bepaald dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen 2 meter achter de voorgevelrooilijn moeten liggen. Hierdoor ontstaat volgens reclamant een gesloten straatbeeld, zeker als de nokhoogte van 6 meter mogelijk is. Daarom verzoekt reclamant om een afstand van 3 meter achter de achtergevel te hanteren.**

Standpunt gemeentebestuur

In deze omgeving zien we verschillende langgevelboerderijen met bijgebouwen. De boerderijen staan over het algemeen kort aan de straat en hebben een langgerekt volume. De bijgebouwen staan vaak achter de boerderij, maar in enkele gevallen staan ze ook naast de boerderij. In deze gevallen wordt het gesloten straatbeeld, dat in hoofdzaak wordt bepaald door de langgevelboerderij, versterkt door het bijgebouw. Een dergelijke situatie zien wij niet als bezwaarlijk en kan zelfs als karakteristiek worden beschouwd. Daarbij zorgen de bouwregels ervoor dat er een onderscheid blijft bestaan tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De positionering van bijgebouwen op minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn zien wij niet als bezwaarlijk.

Zienswijze 2

a. Zie 1a.

Standpunt gemeentebestuur

Zie 1a.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Sloop van de boerderij kan niet voorkomen worden, maar er wordt wel geborgd dat er een zelfde bouwvolume op dezelfde plek blijft/terugkomt.

b. Zie 1b.

Standpunt gemeentebestuur

Zie 1b.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Er ligt nu geen verzoek om medewerking voor omvorming van de schuur tot woning en indien we dat wel ontvangen dan wordt het afzonderlijk beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid.

c. Zie 1c.

Standpunt gemeentebestuur

Zie 1c.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De positionering van bijgebouwen op minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn zien wij niet als bezwaarlijk.