

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan ‘Hoolstraat 8 en 9’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoolstraat 8 en 9’, heeft van woensdag 27 december 2023 tot en met dinsdag 6 februari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden door iedereen worden ingediend. Bij de gemeente zijn gedurende de periode van tervisielegging twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Ook heeft het waterschap een reactie gegeven. Deze komt ook in

Hierna volgt een zakelijke, puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. 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 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1 – Provincie Noord-Brabant

1.1	Zienswijze – vestiging woning in voormalige bedrijfswoning	De provincie wil niet op grond art. 3.69 sub c Interim Omgevingsverordening (IOV) meewerken aan nieuwvestiging van een woning in de voormalige boerderij op Hoolstraat 8. Deze regeling maakt nieuwvestiging mogelijk, als daarmee cultuurhistorische waarden behouden blijven en hersteld worden. De provincie is van mening dat onvoldoende is aangetoond dat het gehele pand cultuurhistorisch waardevol is. Er zijn weliswaar nog enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen in de boerderij, maar behoud en herstel daarvan is volgens de provincie onvoldoende om nieuwvestiging te verantwoorden. Het is volgens de provincie niet duidelijk welke waarden en kenmerken kunnen worden versterkt dan wel behouden. Er is volgens de provincie nader onderzoek (inclusief ontwerp tekeningen) vereist om te kunnen beoordelen of de cultuurhistorische elementen voldoende worden behouden en/of hersteld. Daarnaast wil de provincie aanmerken dat een waardering als ‘cultuurhistorisch waardevol’ de bouwmogelijkheden voor het pand kan belemmeren. Het plaatsen van bijvoorbeeld zonnepanelen of het realiseren van een aanbouw zijn dan niet meer mogelijk. Door de hoog ingeschatte onderzoeks- en herstelkosten om het pand terug te brengen naar de ‘cultuurhistorische staat’ wordt door de provincie geadviseerd om het pand in plaats daarvan als ‘beeldbepalend pand’ te beschouwen en het plan mogelijk te maken op basis van de regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit in de Omgevingsverordening, die per 1 januari 2024 in werking is getreden, waarbij de vestiging van een woning mogelijk is (buiten een bebouwingsconcentratie) in een karakteristiek pand, als het beeldbepalende karakter van dit pand planologisch wordt geborgd. Voor de benodigde verbetering omgevingskwaliteit dient daarnaast een deeltitel van €62.500,- te worden gekocht, of dit bedrag dient op andere wijze (conform provinciale regelgeving) te worden geïnvesteerd.
	Reactie gemeente	Deze zienswijze beschouwen wij gegrond. Het plan wordt aangepast, zodanig dat de nieuwvestiging van een burgerwoning in de voormalige boerderij op Hoolstraat 8 verantwoord wordt, door gebruik te maken van de regels voor een beeldbepalend pand. Deze regels zijn opgenomen in artikel 5.14 ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ van de provinciale Omgevingsverordening. Nieuwvestiging in karakteristieke bebouwing is, onder voorwaarden mogelijk. In de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit is in artikel 7.1.5 beschreven waar aan moet worden voldaan: ‘bij de realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing:

1°.

is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;

2°.

is de realisatie van wooneenheden alleen in pandig mogelijk;

3°.

worden karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken behouden en het behoud juridisch geborgd;

4°.

wordt bij de situering van de bijgebouwen rekening gehouden met de te behouden karakteristieke waarden van de bebouwing;

5°.

wordt behoud van de karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwing, waaronder het tegengaan van verstoring van die waarden door het realiseren van uitbouwen, juridisch geborgd; en

6°.

worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.'

In artikel 7.1.6 van de beleidsregels staat uitgewerkt hoe de tegenprestatie vorm kan krijgen, als deze niet in de vorm van een deeltitel van €62.500,- wordt geïnvesteerd. In lid e staat: 'in het geval een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen of het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, kunnen de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit, behoudens in het geval dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 5.14, derde lid, onder d, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;'

Op ambtelijk niveau is afgestemd dat de investering voor de deeltitel ad €62.500,- daarom vorm kan krijgen in de vorm van behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

Daartoe is het behoud- en herstelplan aangepast. Dit plan is verduidelijkt, zodat alleen maatregelen die daadwerkelijk de duurzame instandhouding van het pand Hoolstraat 8 betreffen, hierin opgenomen zijn. De totale investering omvat €118.735,- en wordt in paragraaf 3.2 van het behoud- en herstelplan onderbouwd. De investering betreft behoud en herstel van het pand als geheel, waardoor de beeldbepalende kwaliteiten in stand gehouden worden. Een deel van de € 118.735,- investering omvat een investering in behoud en herstel van in pandige cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ook dit is op grond van artikel 7.1.6 mogelijk. Om goed te onderbouwen hoe deze investering plaatsvindt, is in het geactualiseerde behoud- en herstelplan de vroegere situatie, de feitelijk aanwezige situatie en de toekomstige situatie goed in beeld gebracht. Voor de toekomstige situatie zijn in het behoud en herstelplan ook bouwtekeningen toegevoegd.

De duurzame instandhouding van de beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle elementen worden in het plan op 2 manieren geborgd. De al opgenomen voorwaardelijke verplichting blijft behouden. Tevens wordt een voorwaardelijke verplichting voor duurzame instandhouding van beeldbepalende kwaliteiten van de voormalige boerderij op Hoolstraat 8 toegevoegd.

	Conclusie	Deze zienswijze is gegrond. Het plan wordt aangepast in die zin dat: • gebruik wordt gemaakt van de regeling voor de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' (art. 5.14 provinciale Omgevingsverordening) voor de nieuwvestiging van een woning in het beeldbepalend pand Hoolstraat 8. • het hiertoe geactualiseerde behoud- en herstelplan wordt opgenomen. • Een voorwaardelijke verplichting voor behoud van beeldbepalende kwaliteiten op Hoolstraat 8 wordt toegevoegd aan de planregels voor de woonbestemming.
1.2	Zienswijze – landschappelijke inpassing	De ontwikkeling wordt door de provincie als een categorie 3-ontwikkeling aangemerkt, waardoor landschappelijke inpassing van het plan en kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is. Zij vindt echter de berekening voor waardevermeerdering realistisch qua genoemde bedragen, maar de genoemde oppervlakten voor de twee woningen niet. Daarnaast is zij van mening dat hoogstam fruitbomen niet meegenomen mogen worden in de kwaliteitsverbetering, terwijl deze als kosten zijn opgevoerd. De provincie is van mening dat de totale investering in het landschap niet reëel is en de kwaliteitsverbetering landschap hiermee niet toereikend is en dient te worden aangevuld.
	Reactie gemeente	Deze zienswijze beschouwen wij gegrond. Op ambtelijk niveau zijn de uitgangspunten voor kwaliteitsverbetering besproken in het vooroverleg ruimtelijke plannen. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten afgestemd: • Ter hoogte van nr 9 verrekenen van de functiewijziging van agrarisch naar burgerwonen conform werkafspraken kwaliteitsverbetering. • Daarbij de loods voor statische opslag bij huisnummer 9 van ca. 700m² verrekenen als bijbehorend bouwwerk (conform de door de gemeenteraad vastgestelde normbedragen). • Daarbij alle oppervlakte op en rondom huisnummer 8 verrekenen als water/groen/verharding voor €1,-. • Aankoop deeltitel 62.500 euro, of investering t.w.v. 62.500 euro, voor het toevoegen van een woning op huisnummer 8. De berekeningen voor kwaliteitsverbetering landschap en het bijbehorend inrichtingsplan zijn op de bovenstaande punten afgestemd.
	Conclusie	Deze zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt in die zin aangepast dat: • in het plan de nieuwe berekening voor kwaliteitsverbetering landschap en bijbehorend inrichtingsvoorstel wordt opgenomen (ook in de bijlage van de planregels wordt het geactualiseerde inrichtingsplan opgenomen).
1.3	Zienswijze – Zorgplicht goede omgevingskwaliteit: spuitzonering	Op grond van art. 3.5 IOV dient een bestemmingsplan invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Er is reeds een bestaand recht van een naburige teler om hier gewassen te verbouwen. De provincie vindt de onderbouwing in het bestemmingsplan m.b.t. de jurisprudentie rondom spuitzonering vrij mager. Zij merkt hierbij op dat incidenteel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter nog steeds mogelijk wordt gemaakt. Zij is daarom van mening dat het bestemmingsplan nog onvoldoende borging biedt voor veilig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en nog onzorgvuldig is verwerkt en onderbouwd in het plan.
	Reactie gemeente	De regeling voor zonering van de spuitzone in het ontwerpbestemmingsplan stond bespuiten met chemische gewasbeschermingsmiddelen, binnen een afstand van 50 meter nog toe, omdat dit het bespuiten van grasland betrof, waarbij het risico op verneveling gering is. Dat speelt vooral bij opwaarts spuiten.

		Er is echter nog geen eenduidige regelgeving of jurisprudentie omtrent spuitzones. De regeling wordt daarom aangepast. Daarbij wordt ook bespuiten met chemische gewasbeschermingsmiddelen van grasland, verbonden aan een vergunningplicht, waarbij voorwaarden gelden.
	Conclusie	De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan wordt in die zin aangepast dat: de planregels voor spuitzone-zonering zodanig worden aangescherpt dat ook voor bespuiten van grasland sprake is van een vergunningplicht (hiertoe wordt artikel 6.2 lid c sub 1 verwijderd).

Zienswijze 2 – De Heemkundekring De Kleine Meijerij

2.1	Zienswijze – onvoldoende borging (behoud en herstel) cultuurhistorische waarden	De Heemkundekring stelt dat een aantal aspecten nog onvoldoende duidelijk zijn geborgd in het plan of nader dienen te worden onderzocht. Dit betreft: - het terugbrengen van de originele roedenverdeling in de raamverdeling van het woongedeelte. - het herstellen van het originele bovenlicht boven de voordeur. - het herplaatsen en/of herstellen van de afgezaagde gebintstijlen in de koeienstal/schuur. Op de foto is volgens de Heemkundekring duidelijk te zien dat een deel van de stijlen in het verleden vervangen zijn door stalen kolommen. - het aanbrengen van een dakbedekking bestaande uit een combinatie van riet en pannen op de oorspronkelijke langgevelboerderij. - het aanbrengen van gepotdekselde planken aan de buitenzijde van het stal/schuur gedeelte. De Heemkundekring geeft aan dat deze oorspronkelijk ook een houten uitvoering kende. - de restauratie dient zoveel mogelijk gerealiseerd te worden met gebruikmaking van oorspronkelijke of gelijkwaardige bouwmaterialen.
	Reactie gemeente	De reactie op de ingebrachte zienswijze moet in het perspectief geplaatst worden van de provinciale regelgeving die de nieuwvestiging toestaan. Bij het voor vaststelling aangeboden bestemmingsplan betreft dit nieuwvestiging in een beeldbepalend pand (waar het ontwerpbestemmingsplan, waar de zienswijze op gericht is, nog op nieuwvestiging op basis van behoud en herstel van cultuurhistorische waarden zag; conform artikel 3.69 lid c van de voormalige Interim Omgevingsverordening (IOV)). De wijziging in de regeling waar gebruik van gemaakt wordt, brengt met zich mee dat beeldbepalende aspecten van het pand Hoolstraat 8 duurzaam in stand gehouden moeten worden, en dat behoud en herstel van een aantal cultuurhistorische elementen, zoals opgesomd in het behoud- en herstelplan, ook nodig is. Aangetoond moet worden dat €62.500,- euro wordt geïnvesteerd. In het plan wordt behoud- en herstel ter waarde van €118.735,- vastgelegd. Ofschoon de zienswijze, afgaand op de inhoud van de redengevende omschrijving (toegevoegd aan de bijlagen van het plan) deels gegrond is, wordt niet meer toegekomen aan de uiteindelijke beoordeling hiervan, doordat de andere provinciale regeling waar gebruik van wordt gemaakt, niet vereist dat het plan voorziet in behoud en herstel van <i>alle</i> redelijkerwijs te behouden en herstellen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Bij de actualisatie van het behoud- en herstelplan zijn de door de Heemkundekring benoemde punten echter wel betrokken. Hier wordt het volgende mee gedaan: - Op de bouwtekeningen - die als bijlagen bij het behoud- en herstelplan zijn toegevoegd - is te zien, dat de originele roedenverdeling in de raamverdeling van het woongedeelte wordt teruggebracht. - Het bovenlicht boven de voordeur zal hersteld worden. Ook dit blijkt uit de bouwtekeningen in de bijlagen van het plan.

		c) In overleg met de initiatiefnemer van het plan geeft deze aan voornemens te zijn de gebintstijlen in de koeienstal/schuur te herplaatsen of herstellen. Dit gebeurt in overleg met de constructeur en de architect. d) In overleg met de initiatiefnemer van het plan geeft deze aan het dak niet met riet te willen bedekken en dat het huidige pand hier in het verleden ook niet mee gedekt was. e) In overleg met de initiatiefnemer van het plan geeft deze aan, dat er mogelijk aan de buitenzijde van de schuur gedeeltelijk gepotdekselde planken aangebracht worden, in overleg met de architect. f) In overleg met de initiatiefnemer van het plan geeft deze aan, dat bij de restauratie van het pand zal zoveel als mogelijk gebruikgemaakt worden van oorspronkelijke of gelijkwaardige bouwmaterialen.
	Conclusie	Deze zienswijze is deels gegrond. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zodanig gewijzigd, dat niet meer van de regeling in artikel 3.69 IOV gebruik gemaakt wordt, maar van artikel 5.14 van de provinciale Omgevingsverordening (zie ook reactie op de zienswijze van de provincie). Naar aanleiding van deze zienswijze is in het behoud- en herstelplan, dat onderbouwt dat van artikel 5.14 gebruik gemaakt kan worden, voor de woning op Hoolstraat 8 opgenomen dat: • de originele roedenverdeling in de raamverdeling van het woongedeelte wordt teruggebracht. • het bovenlicht boven de deur hersteld zal worden.
2.2	Zienswijze – plaatsing gemeentelijke monumentenlijst	De Heemkundekring geeft aan dat na herstel/restauratie overwogen dient te worden om het plan op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen.
	Reactie gemeente	De aanwijzing van gemeentelijke monumenten omvat een separaat afwegingskader. De overwegingen rondom vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan staan daar los van.
	Conclusie	Deze zienswijze betreft een advies en is ongegrond, in die zin dat deze geen aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

Waterschap De Dommel heeft geen zienswijze, maar wel een ambtelijke reactie op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de reactie en wordt benoemd of het plan hier (ambtshalve) op aan wordt gepast.

- Het plan heeft een positief effect op de waterhuishouding. Door de voorwaardelijke verplichting in de planregels is waterberging geborgd.
- De informatie over het oppervlaktewater in tabel 1 in hoofdstuk 5 Wateraspecten klopt niet. Langs de Hoolstraat ligt een B-watergang (noordzijde).
Dit wordt gecorrigeerd.
- In artikel 6.2.7 staat een voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging. Geadviseerd wordt “bouwen van bouwwerken” te vervangen door “realiseren van verhardingen”, zodat de verplichting in lijn is met het gemeentelijk regenwaterbeleid.
Dit wordt niet aangepast, omdat in het plan al via een sloopverplichting geborgd is dat verharding met circa 300m² afneemt. Tevens is de gemeente voornemens is deze verplichting, ingebed in een gemeentebreed plan van aanpak, op het gehele grondgebied te verplicht te stellen. Mocht de inhoud van deze besluitvorming (in mei 2024 gepland) ook gevolgen hebben voor voorliggend plan, dan zullen deze gevolgen via een eindvoorstel alsnog ook in dit voorliggend plan worden geïntegreerd.

- Ook wordt verzocht de instandhoudingsverplichting voor de regenwaterberging toe te voegen.
Dit wordt aangepast door bij 'strijdig gebruik' te bepalen dat de waterberging aanwezig moet zijn.

Ambtshalve worden de volgende aanpassingen doorgevoerd, ter verbetering van de kwaliteit van het plan:

- In de toelichting wordt de tekst over de bovenstaande veranderingen op verbeelding en planregels gewijzigd, waarbij de redenties hierover, zoals weergegeven in de Nota van zienswijzen, worden gevolgd. Dit omvat de gewijzigde berekening voor kwaliteitsverbetering, het vernieuwd bijbehorend inrichtingsvoorstel, de verantwoording over de gebruikte provinciale regeling 'Maatwerk met als doel kwaliteitsverbetering' met het bijbehorende behoud- en herstelplan.
- Enkele verkeerde verwijzingen worden gecorrigeerd. Ook enkele verwijzingen naar het landschappelijk inpassingsplan en behoud- en herstelplan worden aangescherpt.
- Artikel 4.2.2 lid b wordt verwijderd. Dit betreft aanvullende regels die gelden bij de nevenactiviteit statische opslag, die eerder nog niet toegestaan is. In voorliggend plan wordt de statische opslag echter al vastgelegd.