

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Kallestraat 11 Hunsel'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal hebben in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerp bestemmingsplan 'Kallestraat 11 Hunsel' ter inzage gelegd van 19 december 2023 tot en met 29 januari 2024.

De publicatie van deze tervisielegging heeft plaatsgehad in het gemeenteblad. Iedereen is in de gelegenheid gesteld gedurende de termijn van tervisielegging schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te brengen.

Wij hebben binnen de genoemde termijn een zienswijze ontvangen namens Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Commissie Limburg. Hierna een overzicht van de ingediende zienswijze en de reactie daarop van college.

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijze hebben wij het volgende overwogen:

I. Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Commissie Limburg

Bij brief van 22 januari, ontvangen op gelijke datum, heeft Erfgoedvereniging Bond Heemschut een zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.

De zienswijze richt zich op diverse onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan. Deze zijn voorzien van een reactie van het college.

1. Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de omgevingsvergunning

Het ontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op de omgevingsvergunning van 25 april 2023 die is verleend voor het verbouwen van het pand en het gebruik van het pand als reguliere woning.

De erfgoedvereniging heeft op 8 juni 2023 een bezwaarschrift ingediend betreffende de verleende omgevingsvergunning. Een besluit op het bezwaarschrift is door het college nog niet genomen. De erfgoedvereniging verwacht dat het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de nog te nemen collegebesluiten aangepast dient te worden.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van 'agrarisch' naar 'wonen'. Wanneer in de toelichting van ontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar het verankeren van de omgevingsvergunning, heeft dit betrekking op de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden en niet op de concrete bouwactiviteiten van de omgevingsvergunning.

2. De regels moeten worden aangepast

De regels van het ontwerp bestemmingsplan dienen aangepast te worden op de volgende punten:

- a. aanpassen artikel 3.2.2 'Woningen' lid d. en lid f. vanwege incorrecte verwijzing;
- b. aanpassen artikel 3.2.3 'Bijbehorende bouwwerken' vanwege incorrecte verwijzing;
- c. aanpassen artikel 3.2.6 'Carport aan of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn' vanwege incorrecte verwijzing;
- d. aanpassen en aanvullen artikel 8.3;
- e. aanpassen artikel 9.5 'Opwekking zon- en windenergie';

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

Ad a, b en c

De volgende artikelen zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze:

- Artikel 3.2.2 lid d en lid f verwijzen nu naar respectievelijk naar lid c en lid e;
- Artikel 3.2.3 lid g verwijst nu naar lid a t/m f;
- Artikel 3.2.6 verwijst nu naar 3.2.1 onder a;

Op deze punten is de zienswijze overgenomen. Onze motivering daarvoor is dat terecht is opgemerkt dat de verwijzingen in het ontwerp bestemmingsplan niet correct zijn.

Ad d

Artikel 8.3 is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan (Woonkernen Leudal 2017). Het Handboek ruimtelijke plannen Leudal 2019 schrijft voor dat indien een locatie is gelegen binnen een van de 16 woonkernen van Leudal, moeten nieuwe ruimtelijke plannen worden afgestemd op de plansystematiek van het bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017. Kallestraat 11 ligt in de woonkern.

Met betrekking tot het aanvullen van het artikel 8.3 met bescherming van het interieur en het exterieur overwegen wij dat deze aspecten reeds adequaat beschermd zijn, omdat deze zijn opgenomen in de redengevende beschrijving van het monument (kenmerk GM089).

Ad e

Artikel 9.5 is verwijderd. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Na de vaststelling van het paraplubestemmingsplan 'Duurzame energie' op 27 april 2020 zijn de artikelen met betrekking tot duurzame energie verwijderd uit het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Wij nemen dit artikel daarom ook niet op in onderhavig bestemmingsplan.

3. De verbeelding moet worden aangepast

De erfgoedvereniging is van oordeel dat de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan aangepast dient te worden. De reden hiervoor is dat de aanbouwen geheel of gedeeltelijk zijn gesloopt en vervangen door nieuwe aanbouwen. Naar oordeel van de erfgoedvereniging behoren deze niet tot het monument. De vorm van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument 1' dient daarom te worden aangepast.

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

De erfgoedvereniging is van oordeel dat de aanduiding monument op de verbeelding dient te worden verkleind. Een grotere aanduiding monument en daarmee een hoger beschermingsniveau doet geen afbreuk aan de nog aanwezige monumentale waarden.

4. De toelichting moet worden aangepast

De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan dient aangepast te worden op de volgende punten:

- a. Paragraaf 3.2.4 'Nota Kwaliteit': De conclusie dat bij de verlening van de omgevingsvergunning de waarden van het gemeentelijk monument niet worden aangetast, is volgens de erfgoedvereniging niet juist;
- b. Paragraaf 4.2.1 'Planbeschrijving' en paragraaf 4.2.4 'Relatie met aangrenzende openbare ruimte': De erfgoedvereniging is niet van oordeel dat het plan niet binnen de bestaande contouren van het monument wordt gerealiseerd, omdat er aanpassingen plaatsvinden in de achtergevel van de Vlaamse schuur;
- c. Paragraaf 5.1.2 'Cultuurhistorie';
 - i. Waardestelling moet worden benoemd;
 - ii. Opnemen viertal rapporten als bijlage bij de toelichting:
 - Redengevende omschrijving GM089
 - Bouwhistorische verkenning met waardestelling
 - Bouwhistorisch onderzoek spantconstructie Vlaamse schuur en
 - Dendrochronologisch onderzoek van de vakwerkconstructie van de Vlaamse schuur
 - iii. Opnemen in toelichting analyse resultaten van de vier genoemde rapporten
 - iv. Opnemen in toelichting beschreven waardevolle elementen in het pand

Standpunt/reactie van burgemeester en wethouders:

Ad a

In de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal staat beschreven welke uitgangspunten de gemeente Leudal hanteert voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de zonering 'Buitengebied' volgens het POL 2014 en in welke gevallen de gemeente een kwaliteitsbijdrage vraagt. Dit is een gemeentelijke uitwerking van het voormalig Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

In de Nota kwaliteit zijn de volgende modules uit het voormalig LKM overgenomen:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;

- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe solitaire woningen;
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies.

De Nota Kwaliteit heeft in algemene zin geen betrekking op monumenten. Voor Kallestraat 11 geldt dat deze niet gelegen is in het buitengebied en geen van bovenstaande modules van toepassing is.

De paragraaf is tekstueel aangepast, waardoor er nu niet meer wordt verwezen naar de waarden van het monumentale pand. Tevens wordt deze paragraaf ondergebracht onder 'Gemeentelijk beleid' (3.4.2).

Ad b en c

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking heeft op de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De gevolgen van dit bestemmingsplan voor de bouwmogelijkheden zijn beperkt tot een beperking van de bouwregels en de vormverandering van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument 1'.

De zienswijze heeft betrekking op gedetailleerde aspecten waarbij het gaat over het behoud van het monument. Wij zijn van oordeel dat de monumentale waarden van de gemeentelijke monumenten in onderhavig bestemmingsplan adequaat beschermd worden. Met betrekking tot de waardestelling overwegen wij dat de redengevende beschrijvingen reeds zijn opgenomen als bijlage bij de regels (bijlage 4: lijst van gemeentelijke monumenten).

Voor het overige overwegen wij dat de strekking van de zienswijze op het punt 'cultuurhistorie' betrekking heeft op de instandhouding en het behoud van de monumentale waarden. Dit gaat verder dan de reikwijdte van een bestemmingsplan. Het opnemen van deze aspecten vindt plaats in de Algemene verordening Leudal, het opnemen ervan in de toelichting is daarom niet van meerwaarde.