

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Hoenderstraat 5, 7 en 9 te Budel'

1. Inleiding

De analoge en digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan 'Hoenderstraat 5, 7 en 9 te Budel' hebben overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 5 augustus 2022 tot en met 15 september 2022 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvangen.

In paragraaf 2 van deze nota is de zienswijze samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dat de zienswijze samengevat is weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

In paragraaf 3 is een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden gedaan.

2. Zienswijzen bestemmingsplan 'Hoenderstraat 5,7 en 9 te Budel'

Samenvatting zienswijze 1.1	Beantwoording zienswijze
In het provinciaal beleidskader is niet getoetst aan het meest recente beleid van de provincie Noord-Brabant. Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden.	Het bestemmingsplan heeft een lange aanloop gekend. De eerste versie is van 2021. Het klopt dat in het ontwerp bestemmingsplan niet verwezen wordt naar het meest recente provinciale beleid. De toelichting op het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze zo worden aangepast dat wel verwezen wordt naar het meest recente beleid van de provincie (zie hoofdstuk 3)
Samenvatting zienswijze 1.2	Beantwoording zienswijze
Behoud en /of herstel van karakteristieke kenmerken van het cultuurhistorisch waardevolle pand Hoenderstraat 7 te Budel, is de grondslag om mee te kunnen werken aan dit bestemmingsplan. De provincie geeft aan dat om te kunnen beoordelen in hoeverre de karakteristieke kenmerken behouden blijven en/of hersteld worden en de splitsing c.q. verbouwing plaatsvindt met cultuurhistorisch besef, is inzicht in de bestaande en de beoogde toestand van de boerderij nodig. Wij verzoeken u deze gegevens toe te voegen bij het plan.	Wij onderkennen de noodzaak van behoud en /of herstel van de karakteristieke kenmerken van het cultuurhistorisch waardevolle pand, een langgevelboerderij uit 1861, gesitueerd op Hoenderstraat 7 te Budel. De bestaande toestand van de boerderij is in twee onderzoeken in kaart gebracht. Bureau Hüsken en Zoon heeft een waardebeoordeling van de buitenzijde van het pand gemaakt. Door Schamp Bouwkundig Advies is een waardebeoordeling van de binnenzijde van het pand opgesteld. Beide documenten maken onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan, de waardebeoordeling van Hüsken is aan de toelichting toegevoegd en die van Schamp aan de regels. Omdat ook de karakteristieke kenmerken van de buitenzijde behouden en /of hersteld dienen

	te worden is het noodzakelijk om ook het rapport van Hüsken als bijlage aan de regels toe te voegen. In de regels wordt een koppeling gemaakt zodat het gebruik en verbouw van het pand alleen mogelijk is met behoud en /of herstel van de karakteristieke waarden van zowel de binnen- als buitenzijde van het pand. Daarnaast worden de artikelen 4.2.1 en 4.4.5 aangescherpt.Feyenoord08! In de planregels is ook een sloopverbod voor het pand (Hoenderstraat 7) opgenomen. In de zienswijze wordt gevraagd om inzicht in de bestaande en toekomstige toestand van de boerderij. De bestaande toestand is in de twee rapporten zoals die bij het ontwerp bestemmingsplan ter visie hebben gelegen aangetoond. Hiermee is inzicht verschaft in de bestaande toestand van het pand. Initiatiefnemer heeft nog geen tekeningen laten maken voor de splitsing en verbouwing van het pand naar één bedrijfswoning en twee recreatiewoningen. Initiatiefnemer heeft aangegeven te wachten met de uitvoer van de plannen totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Met de hiervoor genoemde aanpassingen aan het plan is gewaarborgd dat een toekomstig plan met cultuurhistorisch besef zal worden uitgevoerd. Alles minder dan dat zal op basis van de planregels en de hieraan gekoppelde bijlagen worden geweigerd vanwege strijd met het bestemmingsplan. De regels en de bijlagen bij de regels worden naar aanleiding van de zienswijze van de provincie aangepast (zie hoofdstuk 3)
--	--

3. Aanpassingen

De zienswijze van de provincie heeft geleid tot het op de volgende punten aanpassen van het bestemmingsplan:

Ad 1.1 Provinciaal beleidskader

1. Aan de toelichting is paragraaf 3.2.1 Inleiding, toegevoegd. Hierin is het laatste provinciale beleid opgesomd, waarin in het vervolg van paragraaf 3.2 wordt getoetst.
2. In de toelichting paragraaf 3.2.3 onder 'regels voor wonen in landelijk gebied' is artikel 3.68, sub 2 conform de meest recente versie van provinciaal beleid vervangen door 3.68, lid c.

Ad 1.2 karakteristieke kenmerken

1. Paragraaf 4.3 van de toelichting is aangepast. De volgende conclusie is toegevoegd aan de toelichting: Behoud en herstel van de hoge cultuurhistorische waarden van de boerderij is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.
2. Om te waarborgen dat de karakteristieke kenmerken (cultuurhistorische waarden) van Hoenderstraat 7 behouden en /of hersteld worden wordt het rapport van Hüsken en Zoon als bijlage 4 aan de regels toegevoegd.
3. Artikel 4.2.1 sub b van de regels is gewijzigd in: Verbouw van het pand dat is aanduid met 'cultuurhistorische waarden' is slechts toegestaan"
 1. indien de cultuurhistorische waarden van dit pand zoals in bijlage 3 genoemd als 'hoge monument waarden' en zoals genoemd in bijlage 4 behouden en beschermd blijven en duurzaam in stand worden gehouden;
 2. indien de monumentencommissie is gehoord over deze verbouw.
 3. Aan artikel 4.4. is lid 4.4.5 toegevoegd, luidende:
 - 4.4.5 Voorwaardelijke verplichting behoud en herstel cultuurhistorische waarden
 - a. verbouwing van het cultuurhistorisch waardevolle pand niet heeft geleid tot aantasting van cultuurhistorische waarden van het pand zoals vastgesteld is in bijlage 3 en bijlage 4 van deze regels;
 - b. de cultuurhistorische waarden van het pand duurzaam in stand worden gehouden conform bijlage 3 en bijlage 4 van deze regels.
 4. Artikel 4.5.2 (uitzondering op sloopverbod voor normaal beheer en gebruik) is vervangen door:

De in 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in bijlage 3 en 4 van deze regels. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

4. Conclusie

De door de provincie ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van de toelichting en regels van het bestemmingsplan Hoenderstraat 5,7, en 9 te Budel. In de toelichting worden twee verwijzingen opgenomen naar het meest recente beleid van de provincie.

In de regels wordt gewaarborgd dat de cultuurhistorische karakteristieke waarden van Hoenderstraat 7 behouden blijven en /of hersteld worden en vervolgens duurzaam in stand worden gehouden.

In haar zienswijze vraagt de provincie om inzicht in de bestaande en beoogde toestand van de boerderij. Inzicht in de bestaande toestand is in de vorm van de rapporten van Hüsken en Zoon en Schamp Bouwkundig Advies in het bestemmingsplan opgenomen. Ondanks dat wij geen inzicht kunnen verschaffen in de daadwerkelijke toekomstige toestand, is met de aanpassingen aan de planregels gewaarborgd dat de cultuurhistorische karakteristieke waarden behouden blijven en /of hersteld worden en vervolgens duurzaam in stand worden gehouden.

Met het voorgaande is tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.