

Nota van zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Geersbroekseweg 23 te Ulvenhout (AC)'

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure
3. Reclamant
4. Samenvatting zienswijze en reactie van de gemeente
 - 4.1 Provincie Noord-Brabant
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door de reclamant gegeven zienswijze behandeld. Hoofdstuk 2 zet de ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de (geanonimiseerde) lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens bekeken of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure

De initiatiefnemer wil met het bestemmingsplan de Vlaamse schuur omzetten naar één wooneenheid. De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Geersbroekseweg 23 te Ulvenhout (AC)' is op 24 juli 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 25 juli 2023 tot en met 4 september 2023 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Lijst van reclamant

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamant:

1. Provincie Noord-Brabant op 23 augustus 2023

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Deze wordt daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 zienswijze

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijze, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Samenvatting			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	De provincie Noord-Brabant is van mening dat de Vlaamse schuur aan de Geersbroekseweg 23 in Ulvenhout, gelet op de aanwezige cultuurhistorische waarden, in aanmerking komt voor een woonbestemming. Opmerking hierbij is dat de bijgevoegde 'werkomschrijving behoud en herstel' nog niet een compleet beeld geeft van de wijzigingen die gaan plaatsvinden. De provincie geeft aan op ze deze manier niet goed kan beoordelen of de ontwikkeling voldoende bijdraagt aan het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur.	Wij vinden het logisch om de werkomschrijving behoud en herstel anders in te delen zodat deze een completer en inzichtelijker beeld geeft van de wijzigingen die gaan plaatsvinden. De werkomschrijving behoud en herstel wordt aangepast en opnieuw ingedeeld. De nieuwe indeling wordt per onderdeel benoemd met wat wordt behouden en hersteld.	Deze reactie leidt tot aanpassingen van de bijlage van de regels van het bestemmingsplan.
2A	De provincie geeft aan graag inzicht te willen in hoeveel en hoe aan de 'extra' gevelopeningen gestalte wordt gegeven. Wat betreft het dak staat er dat de 'wens' in de golfplaten te vervangen door stro of riet. De provincie vindt het herstel van het rieten dak ter hoogte van de golfplaten gewenst en ziet dan ook graag concreet geformuleerd staan in de werkomschrijving.	Wij gaan mee in de reactie van de provincie. De term 'wens' wordt achterwege gelaten. In het behoud en herstelplan wordt aangegeven dat waar het dak nu met golfplaten bedekt is, deze worden verwijderd. Eventueel slechte sporen worden vervangen conform de huidige houtmaten en houtsoort. Op de sporen worden vervolgens	Deze reactie leidt tot aanpassingen van de bijlage van de regels van het bestemmingsplan.

		geïsoleerde dakplaten aangebracht. De dakpannen worden zoals bestaand op het dak teruggeplaatst. Slechte dakpannen worden vervangen conform de bestaande pannen. Op de overige delen wordt een rieten geschroefde dakbedekking aanbracht. Het dakpakket zal door de isolatie in zijn totaliteit dikker worden, ongeveer 20 cm. De dakhelling en zeeg in het dakvlak zal wel gelijk blijven aan het bestaande dakvlak.	
2B	De provincie geeft aan dat voor lichttoetreding dakramen nodig zijn. Ze adviseren om enkel dakramen te voorzien in het deel met dakpannen en niet in het rieten deel. Deze dienen gelijkmatig verdeeld te worden tussen de spanten. De voorkeur gaat uit naar rechthoekige dakramen. De dakhelling van de schuur moet behouden blijven zoals deze nu is.	Wij gaan mee in de reactie van de provincie. In het behoud en herstelplan wordt aangegeven dat er voldoende daglicht moet komen door middel van dakramen. Er wordt een duidelijk beschrijving gegeven waar en hoe de dakramen komen. De dakramen worden geplaatst in het deel van het dak waar de dakpannen liggen, bij voorkeur op de zijde welke niet vanaf de straatkant zichtbaar is.	Deze reactie leidt tot aanpassingen van het de bijlage van de regels van het bestemmingsplan.
2C	De provincie geeft aan dat ze in het kopje 'interieur' missen hoe en welke functie aan het 'deel' van de Vlaamse schuur gestalte wordt gegeven. Het gaat uiteindelijk om dat deel van de schuur waar oorspronkelijk de karren konden doorrijden. Om de schuur adequaat te kunnen beschermen adviseert de provincie om (vergunningsvrije) aanbouwen in de voorschriften uit te sluiten. Dit kan via een aparte regel.	De gemeente gaat mee in de reactie van de provincie. In het behoud en herstelplan wordt onder het kopje 'interieur' aangegeven dat de bestaande houten draagconstructie volledig gehandhaafd blijft en de balken blijven zichtbaar in de nieuw te realiseren woning. De indeling voor de woning dient op zo'n manier gerealiseerd te worden dat het karakter van de schuur goed zichtbaar en behouden blijft. Door de langsdeelen konden karren door de schuur heen rijden voor de beleving van het historische karakter is het van belang dat dit deel zichtbaar blijft in de schuur. Deze ruimte dient dan ook voor het zicht vrij te blijven. In de regel Waarde-cultuurhistorisch wordt bij de verboden een regel toegevoegd wat een uitbouw aan de schuur uitsluit.	Deze reactie leidt tot aanpassingen van de regels en van de bijlage van de regels van het bestemmingsplan.

3A	De provincie geeft aan dat het gehele ensemble van belang is. Een Vlaamse schuur staat niet alleen, daarom is het ook van belang dat de nodige aandacht wordt geschonken aan het zogenaamde boerenerf en de inrichting ervan. In de voorschriften lezen wij dat binnen het bouwvlak 2 woningen kunnen worden gerealiseerd. Om de Vlaamse schuur ligt een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' Op de woning ligt deze functieaanduiding niet. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om de woning te slopen en elders op het terrein te herbouwen, waardoor het originele ensemble niet meer aanwezig is. De provincie geeft aan dat het goed zou zijn als ook de plaats van de woning beschermd wordt binnen het bestemmingsplan	De gemeente gaat mee in de reactie van de provincie. De gehele planlocatie krijgt de aanduiding Cultuur historisch waardevol. In de regels wordt de regel waarde- Cultuurhistorisch toegevoegd.	Deze reactie leidt tot aanpassingen van de regels en de verbeelding.
3B	De provincie geeft aan dat het gehele plan is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied volgens de provinciale CHW-kaart. Hier wordt in de toelichting naar verwezen, maar enkel de Vlaamse schuur wordt als cultuurhistorisch waardevol beschouwd, terwijl het hele bestemmingsplan als cultuurhistorisch waardevol beschouwd zou moeten worden.	De gemeente gaat mee in de reactie van de provincie. In de toelichting wordt toegevoegd dat de hele planlocatie cultuurhistorisch is, incl. onderbouwing. De gehele planlocatie krijgt de aanduiding waarde- cultuurhistorisch.	Deze reactie leidt tot aanpassingen van de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

- Wijziging 1: Paragraaf 7.2.4 en 7.2.5 zijn aangevuld met de procedure. Tevens is er een verwijzing gemaakt naar Nota van Zienwijze.
- Wijziging 2: In paragraaf 6.3.2 artikel 'Waarde – Cultuurhistorie' toegevoegd.
- Wijziging 3: Onder 5.4.1 is een toelichting van de functieaanduiding toegevoegd.
- Wijziging 4: De regels 'Waarde-Cultuurhistorie' is verwerkt in de plantekst.
- Wijziging 5: In de plantekst is bijlage 2 'Werkomschrijving behoud en herstel' vervangen
- Wijziging 6: De nota van zienswijzen is als bijlage 9 toegevoegd.
- Wijziging 7: De stikstofberekening is aangepast naar de laatste versie en dit is ook in de toelichting aangepast.

De toevoegingen aan de toelichting zijn formeel-juridisch geen wijzigingen bij vaststelling, aangezien het geen aanpassing van de regels of verbeelding betreft.

Verbeelding:

- Wijziging 1: Over het gehele plangebied wordt de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' toegevoegd.
- Wijziging 2: Rondom de Vlaamse schuur wordt de aanduiding 'uitgesloten- voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' toegevoegd.
- Wijziging 3:

Regels:

- Wijziging 1: In de regels is artikel 6 'Waarde – Cultuurhistorie' toegevoegd. De overige artikelen en verwijzingen naar artikelen zijn aangepast.
- Wijziging 2: Onder 'Wonen' 4.2.1 lid h is de bouwaanduiding 'uitgesloten- voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken'. benoemd voor het uitsluiten van vergunningsvrij bouwen.

Bijlage 1: Verbeelding Geersbroekseweg 23 te Ulvenhout (AC)

