

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “Heuvel 11 en 13 Hoogeloon”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Heuvel 11 en 13 Hoogeloon” heeft van 16 november 2018 tot en met 27 december 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, waaronder één reactie van een wettelijk vooroverleg partner.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle opgenomen zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90131, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Datum zienswijze: 17 december 2018, kenmerk C2235750

Ontvangen: 17 december 2018, registratienummer 18ik.08762.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

De provincie geeft aan dat de ontwikkeling als zodanig niet stuit op bezwaren. Tijdens het vooroverleg is naar voren gekomen dat de kwaliteitsverbetering van het landschap nog ontbrak. Deze is inmiddels toegevoegd. De uitwerking van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap stuit wel op een bezwaar. Een van de verbeteringen die wordt toegepast is de sloop van overtollige bebouwing. Dit is uitgewerkt in een voorwaardelijke bepaling. De te slopen bebouwing is opgenomen in bijlage 1 van de regels. De provincie merkt op dat uit deze bijlage verduidelijkt moet worden om het plan in overeenstemming te brengen met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Beoordeling zienswijze

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt de overtollige bebouwing gesaneerd. Welke bebouwing gesaneerd dient te worden is in overleg met de eigenaren vastgesteld en opgenomen in het bestemmingsplan. In het ontwerpplan is dit gedaan door een kaart van de nieuwe situatie te leggen op een luchtfoto van de bestaande situatie. Door deze werkwijze kan onduidelijkheid ontstaan. Om deze onduidelijkheid weg te nemen, zal een nieuwe kaart worden opgenomen. Op deze kaart wordt met kleuren weergegeven welke bebouwing blijft staan en welke bebouwing gesaneerd wordt. Daarnaast is het saneren van de bebouwing vastgelegd middels een anterieure overeenkomst.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Planregels

Bijlage 1 is vervangen voor een duidelijkere versie, waarin de te slopen bebouwing beter is weergegeven. De aangepaste bijlage is opgenomen als bijlage 1 bij deze nota.

Zienswijze 2: N.H.C.M. Van Engelen, Heuvel 11, 5528 NB Hoogeloon

Datum zienswijze: 26 december 2018

Ontvangen: 27 december 2018, registratienummer 18ik.09032

Kernpunt van de ingediende zienswijze

De zienswijzen bestaat uit twee punten:

1. Indiener verzoekt om het bestemmingsvlak wonen te vergroten, zodat de bestaande bijgebouwen binnen de bestemming wonen worden opgenomen.
2. De boom staat op een onlogische locatie, omdat indiener daardoor niet langer in en uit zijn hok kan. Indiener verzoekt de boom los en op 2 meter afstand te plaatsen.

Beoordeling zienswijze

1. Met de bewoners van Heuvel 11 is middels de anterieure overeenkomst afgesproken dat de bestaande bebouwing mocht blijven staan. Dat betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan, de bestaande bebouwing in het bestemmingsvlak Wonen en in het bouwvlak moeten worden gesitueerd. Beoogd is om het bouwvlak zodanig te leggen dat hieraan voldaan werd. Zoals indiener aangeeft, blijkt dat er twee bijgebouwen deels buiten het bouwvlak vallen. Om deze reden zal het bestemmingsvlak en het bouwvlak aangepast worden, zodat alle bebouwing binnen het bouwvlak komen te vallen.
2. Doel van de landschappelijke inpassing is om op duurzame wijze de nieuwe ontwikkeling te laten passen in de omgeving en de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Het bestemmingsplan voorziet in een juridische borging om de landschappelijke inpassing aan te leggen en te behouden. De landschappelijke inpassing, zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen, zou beperkend werken voor de bewoners van Heuvel 11. Om dat te voorkomen, wordt de landschappelijke inpassing aangepast, zodanig dat deze de bewoners van Heuvel 11 niet beperkt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1 Toelichting

Als gevolg van de wijziging van het bouwvlak en de woonbestemming, wordt de berekening investering in het landschap gewijzigd. Deze is opgenomen in figuur 11 van de toelichting. Het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in het landschap blijft hetzelfde. De aangepaste tabel is opgenomen in bijlage 3 van deze nota.

2 Planregels

Bijlage 2 van de toelichting is gewijzigd. De bomen worden anderhalve meter naar het noordengesitueerd, zodat de bewoner het beter kan gebruiken. Het nieuwe inpassingsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze nota.

3 Verbeelding

Het bestemmingsvlak Wonen is aangepast, zodat de bestaande bijgebouwen binnen het bouwvlak passen. Het oppervlakte van het bestemmingsvlak en het bouwvlak Wonen blijven gelijk. De aangepaste verbeelding is opgenomen in bijlage 4 van deze nota.

Resumerend

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

Figuur 11 van de toelichting wordt vervangen voor de tabel die is opgenomen in bijlage 3 van deze nota.

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

Bijlage 1 van de regels wordt vervangen door bijlage 1 van deze nota.

Bijlage 2 van de regels wordt vervangen door bijlage 2 van deze nota.

Verbeelding:

Op de verbeelding wordt het volgende gewijzigd:

Het bestemmingsvlak Wonen wordt aangepast conform het bouwvlak opgenomen in bijlage 4 van deze nota.

Bladel, 21 maart 2019

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage 1: Aangepaste kaart te slopen bebouwing Sloop overtollige bebouwing Heuvel 11



Legenda

- Bestaande werkplaats Heuvel 11
- Bestaande te behouden bebouwing Heuvel 13
- Te slopen bedrijfsbebouwing
- Indicatie aanbouw Heuvel 11

Toelichting

Ter plaatse van Heuvel 13 worden alle overtollige en niet cultuurhistorische bedrijfsgebouwen ter grootte van 330 m² worden gesloopt.

Er wordt een nieuw bijgebouw opgericht dat verbonden wordt aan de huidige timmerwerkplaats. Beoogd wordt het bijgebouw op soortgelijke wijze aan de timmerwerkplaats te realiseren. Dit bijgebouw zal voor wat betreft de bouwstijl en het gebruik van bouwmaterialen aansluiten bij de historische werkplaats en de omvang en situering van deze aanbouw/bijgebouw wordt bij de vergunning aanvraag uitgewerkt.

IMRO-IDN:

NL.IMRO.1728.BPG0043Heuvel1113-VAST

Bestemmingsplan : Heuvel 11 en 13 Hoogeloon

Status : vaststelling
Datum : 15 januari 2019
Schaal : 1:500
Formaat : A4



0 5 10 20 Meters



1:500

Bijlage 2: Aangepaste landschappelijke inpassing Landschappelijke inpassing Heuvel 11 en 13



Bijlage 3: Aangepaste berekening investering in het landschap

BEREKENING INVESTERING IN HET LANDSCHAP				
Huidige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	Bestemmingswinst
Waarde bedrijfsbestemming	2155	€ 80	€ 172.400,00	€ 173.434,00
Totaal	2155		€ 172.400,00	
Toekomstige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	
Woonbestemming voormalige bedrijfswoning < 1.000 m²	840	€ 270	€ 226.800	
Woonbestemming voormalige bedrijfswoning < 1.000 m²	421	€ 270	€ 113.670	
Tuin (geen bouwmogelijkheden)	665	€ 6	€ 3.990	
Groen - Landschappelijke inpassing	229	€ 6	€ 1.374	
Totaal	2155		€ 345.834,00	
	%	Bestemmingswinst		Investering in het land-schap
Minimale basisinspanning	20	€ 173.434,00		€ 34.686,80

Bijlage 4: Aangepaste verbeelding

Verbeelding Heuvel 11 en 13 Hoogeloon

