

NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “HOOGCASTEREN 23 TE HOOGELOON”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoogcasteren 23 te Hoogeloon” heeft van vrijdag 26 augustus 2022 tot en met donderdag 6 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ingediend door een wettelijk vooroverleg partner.

Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijze weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijze ontvangen.

De opgenomen zienswijze is tijdig ingekomen en wordt in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.

In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Daarna worden deze aanpassingen verwerkt en wordt de nota namens de raad ondertekend.

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord Brabant

Datum zienswijze: 22 september 2022, kenmerk C2303017/5139322

Ontvangen: 26 september 2022, registratienummer 22.23765.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Op basis van ons provinciale beleid is het mogelijk om in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een woonfunctie te vestigen als dit bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing. In dit geval is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle schuur die aangewezen is als gemeentelijk monument. Het is dus mogelijk om hier een woonfunctie te vestigen.

Op grond het ontwerpbestemmingsplan is echter nog onduidelijk hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan het herstel van de monumentale schuur. De impressies in het plan en het beeldkwaliteitsplan bieden veel ruimte voor interpretatie waarbij niet duidelijk is hoe de monumentale waarden hersteld worden en hoe de toevoeging van een fors volume daaraan bijdraagt. Van belang daarbij is dat de aanbouw ondergeschikt moet zijn aan de schuur. Uit de sfeerbeelden bij het beeldkwaliteitsplan lijkt juist het omgekeerde. Daardoor is het plan vooralsnog in strijd met ons provinciale beleid zoals vastgelegd in artikel 3.69 IOV. Het plan dient op dit punt te worden aangevuld dan wel verduidelijkt.

Beoordeling zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer en de provincie. Daarbij is vast komen staan dat het beeldkwaliteitsplan, dat in overleg met de monumentencommissie is opgesteld, te allen tijde leidend moet blijven. Concreet zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd om de ruimte voor interpretatie weg te nemen:

- Het herbestemmingsonderzoek uit 2015 wordt uit de bijlagen bij de plantoelichting verwijderd, omdat de bouwkundige aanpassingen die hierin zijn voorgesteld gedurende het proces zijn losgelaten. Wel is de beschrijving van de bestaande situatie overgenomen in paragraaf 2.1 van de plantoelichting.
- De situatietekening bij het landschappelijk inpassingsplan is aangepast, zodat duidelijk is dat de aanbouw ondergeschikt is aan de bestaande schuur.
- De afwijkingsbevoegdheden van de bouwregels zijn zodanig aangepast dat het niet meer mogelijk is om af te wijken van het beeldkwaliteitsplan.

Deze aanpassingen zijn vervolgens nogmaals aan de provincie voorgelegd en door de provincie ambtelijk akkoord bevonden.

Daarnaast is de eerder uitgevoerde AERIUS-berekening voor de bouwfase opnieuw uitgevoerd en aangevuld met een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase. Deze berekeningen worden als bijlagen aan het plan toegevoegd en zullen de bijlage uit het ontwerp vervangen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

1. Toelichting

1. Op bladzijde 5 wordt in de 1^e alinea de zin "Het gehele herbestemmingsonderzoek is opgenomen in Bijlage 1." verwijderd.
2. Op bladzijde 8, paragraaf 2.1 wordt de 2^e alinea gewijzigd.

Van:

"De schuur staat op een rechthoekige plattegrond en dateert uit de 19e-eeuw. De in vakwerk en deels halfsteensverband opgetrokken houten, bakstenen en kalkzandstenen schuur bestaat uit een bouwlaag met zolderverdieping onder een met rode muldenpannen gedekt zadeldak. De nok ligt evenwijdig aan de straat. De 19e-eeuwse schuur is van architectonische en bouwhistorische waarde. Dit komt door het bouwtype en de toegepaste constructie en materialen. De 18e-eeuwse eikenhouten gebinten in het interieur hebben een hoge bouwhistorische en monumentale waarde. Ook de gaafheid van de gebinten is waardevol. In navolgende afbeelding is een impressie opgenomen van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en haar eikenhouten gebinten."

Naar:

"Uit het herbestemmingsonderzoek volgen de volgende omschrijving en waardering van het object: De schuur staat op een rechthoekige plattegrond en dateert uit de 19e-eeuw. De in vakwerk en deels halfsteensverband opgetrokken houten, bakstenen en kalkzandstenen schuur bestaat uit een bouwlaag met zolderverdieping onder een met rode muldenpannen gedekt zadeldak. De nok ligt evenwijdig aan de straat. In het interieur staan nog 18de eeuwse eikenhouten gebinten. Onder de middelste travee bevindt zich de kelder."

Voorgevel: Het bovenste deel van de gevel bestaat uit houten planken. De onderzijde is opgetrokken in halfsteensverband. In het midden van de gevel bevindt zich een inrijpoort van gevelhoogte. Links daarvan zijn vier gekoppelde twee-ruits stalramen en twee langwerpige stalramen aanwezig. In de gevel zijn verschillende herstellingen te zien.

Rechterzijgevel: Deze kopgevel heeft een onderlaag van baksteen in halfsteensverband met daarop een grote top van houten planken. In de stenen gevel bevindt zich een langwerpig horizontaal zes-ruits raam met een houten latei. De achtergevel is uitgebouwd. Deze uitbouw heeft een houten zijgevel.

Linkerzijgevel: Deze gevel wordt aan het zicht onttrokken door begroeiing.

Achtergevel: Deze gevel is eveneens niet waarneembaar vanwege een open uitbouw, bestaande uit een afdak op houten staanders. Aan de achterzijde is het dak gedekt met gesmoorde en enkele muldenpannen.

In onderstaande afbeelding zijn de plattegrondtekening en zijaanzichten incl. maatvoering van de cultuurhistorisch waardevolle schuur opgenomen.



Afbeelding 2.1: Plattegrondtekening en zijaanzichten (bron: Herbestemminsonderzoek Atelier KNEEP)

De 19e-eeuwse schuur is van architectonische en bouwhistorische waarde. Dit komt door het bouwtype en de toegepaste constructie en materialen. De 18e-eeuwse eikenhouten gebinten in het interieur hebben een hoge bouwhistorische en monumentale waarde. Ook de gaafheid van de gebinten is waardevol. In navolgende afbeelding is een impressie opgenomen van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en haar eikenhouten gebinten."

3. In paragraaf 2.2 wordt de tekst in de 1^e alinea gewijzigd.

Van:

"Initiatiefnemer is voornemens om de cultuurhistorisch waardevolle schuur te behouden en te herstellen, zodat de geschiedenis van dit object niet verloren gaat. Initiatiefnemers hebben reeds uitvoerig onderzoek laten doen naar de herbestemmingsmogelijkheden. Dit herbestemmingsonderzoek is opgenomen in Bijlage 1. De uitkomst van dit onderzoek toont aan dat een transformatie van de schuur naar een woning het meest voor de hand ligt. Daarbij blijft de bestaande monumentale constructie behouden. Het mogelijk maken van een extra wooneenheid is noodzakelijk om het herstel van de schuur te bekostigen."

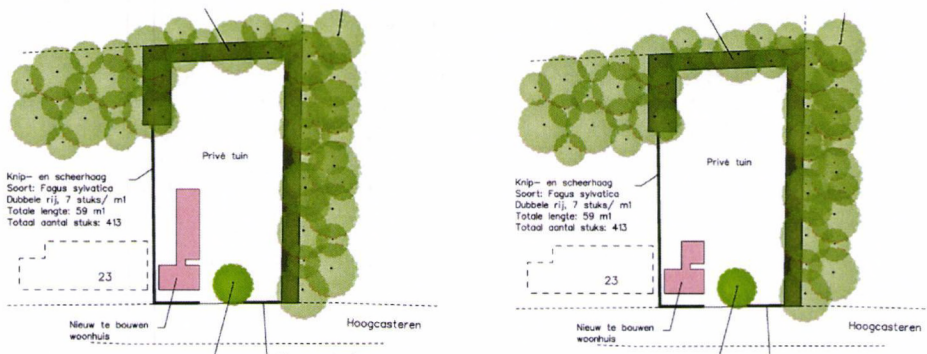
Naar:

"Initiatiefnemer is voornemens om de cultuurhistorisch waardevolle schuur te behouden en te herstellen, zodat de geschiedenis van dit object niet verloren gaat. Initiatiefnemers hebben voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure uitvoerig onderzoek laten doen naar de herbestemmingsmogelijkheden. De uitkomst van dit onderzoek toont aan dat een transformatie van de schuur naar een woning het meest voor de hand ligt. Daarbij blijft de bestaande monumentale constructie behouden. Het mogelijk maken van een extra wooneenheid is noodzakelijk om het herstel van de schuur te bekostigen."

4. In paragraaf 2.2.1, op pagina 9 wordt afbeelding 2.3 gewijzigd.

Van:

Naar:



5. In paragraaf 4.3.1 wordt op pagina 23 en 24 de tekst onder het kopje 'Realisatie van de beoogde ontwikkeling' gewijzigd.

Van:

"Voor de realisatie van de ontwikkeling is een berekening gemaakt van de stikstofuitstoot die plaatsvindt bij de bouwphase (bouwwerkzaamheden van de nieuwe woning van 200 m²). Voor deze berekening is uitgegaan van een periode van een half jaar waarin het plan zal worden gerealiseerd. Dit komt neer op in totaal 1250 draaiuren van alle machines die aanwezig zijn op de bouwplaats en alle verkeersbewegingen die van en naar het gebied plaatsvinden. Er is rekening gehouden met een worst-case scenario waarbij is uitgegaan van een situatie waarin alle machines voor een half jaar lang, zes dagen per week, acht uur per dag draaien om het plan te realiseren.

Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van depositie op de omliggende Natura 2000-gebieden door de bouwwerkzaamheden. Hierdoor is te concluderen dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft op de desbetreffende Natura-2000 gebieden. De AERIUS-berekening is in Bijlage 6 toegevoegd.

Voor nieuwe huizen en gebouwen geldt sinds 1 juli 2018 in principe een aansluitverbod. Tenzij gebieden door het college van burgemeester en wethouders zijn uitgezonderd is het niet mogelijk om een nieuwe gasaansluiting te realiseren. Onderhavig plangebied behoort niet tot een uitzondering. Daarmee zal er in de gebruiksfase ook geen stikstofuitstoot plaatsvinden."

Naar:

"Voor de realisatie van de ontwikkeling is een berekening gemaakt van de stikstofuitstoot die plaatsvindt bij de bouwphase. Voor deze berekening is uitgegaan van een periode van een half jaar waarin het plan zal worden gerealiseerd. Dit komt neer op in totaal 1250 draaiuren van alle machines die aanwezig zijn op de bouwplaats en alle verkeersbewegingen die van en naar het gebied plaatsvinden. Er is rekening gehouden met een worst-case scenario waarbij is uitgegaan van een situatie waarin alle machines voor een half jaar lang, zes dagen per week, acht uur per dag draaien om het plan te realiseren.

Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van depositie op de omliggende Natura 2000-gebieden door de bouwwerkzaamheden.

Voor nieuwe huizen en gebouwen geldt sinds 1 juli 2018 in principe een aansluitverbod. Tenzij gebieden door het college van burgemeester en wethouders zijn uitgezonderd is het niet mogelijk om een nieuwe gasaansluiting te realiseren. Het plangebied behoort niet tot een uitzondering. Mogelijk dat een toename in verkeersgeneratie als gevolg van het initiatief nog wel tot een toename in stikstofdepositie zou kunnen leiden. Uit paragraaf 4.5 blijkt dat een vrijstaande woning in het buitengebied een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per dag kent. Er is een AERIUS-berekening gemaakt, waarin deze verkeersbewegingen evenredig over de ontsluitingsroutes in oostelijke en westelijke richting over de Hoogcasteren zijn verdeeld. Uit deze berekening blijkt dat er ook in de gebruiksfase geen sprake is van depositie op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Hierdoor is te concluderen dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft op de desbetreffende Natura-2000 gebieden. De AERIUS-berekeningen zijn in Bijlage 5 en 6 toegevoegd."

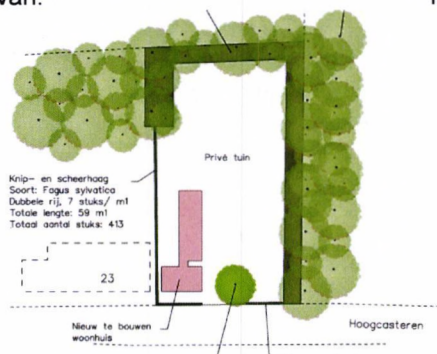
6. Op pagina 26 wordt aan de tekst in paragraaf 5.3 de tekst "en het beeldkwaliteitsplan" toegevoegd. De tekst wijzigt van:
"Dit zijn regels met betrekking tot de bescherming van de cultuurhistorische waarden, de voorwaardelijke verplichting van het landschappelijk inpassingsplan, de saneringsverplichting van de bodemverontreiniging en een specifieke voorwaarde met betrekking tot geluid."

Naar:

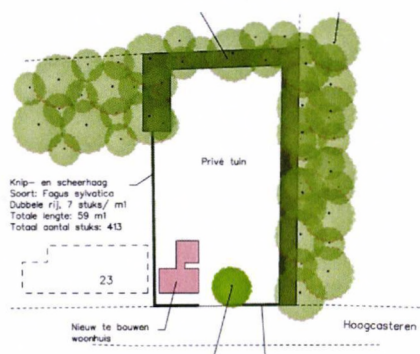
"Dit zijn regels met betrekking tot de bescherming van de cultuurhistorische waarden, de voorwaardelijke verplichting van het landschappelijk inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan, de saneringsverplichting van de bodemverontreiniging en een specifieke voorwaarde met betrekking tot geluid."

7. De bijlagen bij de toelichting worden als volgt gewijzigd:
- Het herbestemmingsonderzoek, dat als Bijlage 1 bij de toelichting onderdeel uitmaakte van het ontwerpbestemmingsplan, wordt verwijderd. De overige bijlagen worden daarbij hernummerd.
 - In de bijlage 'Landschappelijk inpassingsplan – tekening' (in het ontwerpplan is dit bijlage 3b; na hernummering is dit bijlage 2b) wijzigt de situatietekening

van:



naar:



- De AERIUS-berekening in bijlage 6 – na hernummering bijlage 5 – wordt vervangen door een nieuwe versie.
- Als nieuwe bijlage 6 wordt de AERIUS-berekening voor de gebruiksfase toegevoegd.

2. Planregels

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

1. In artikel 4.2.3 komt sub f te vervallen en wordt de tekst gewijzigd.
Van:
*"f. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 18 meter te bedragen;
g. in afwijking van het bepaalde in sub b, mag de maximale oppervlakte overschreden worden als wordt voldaan aan de bepalingen van de 'verruimde' sloopbonusregeling zoals opgenomen in bijlage 11 bij de regels van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018.';*
Naar:
"f. in afwijking van het bepaalde in sub b, mag de maximale oppervlakte overschreden worden als wordt voldaan aan de bepalingen van de 'verruimde' sloopbonusregeling zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels."
2. In de nummering van de artikelen is per abuis tweemaal artikel 4.2.3 opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd waarbij het tweede artikel 4.2.3 wordt hernoemd naar 4.2.5. De tekst wordt gewijzigd van:
"De gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 van onderhavige regels."
Naar:
"De gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels."
3. In artikel 4.3.1 wordt een nieuw sub a toegevoegd:
a. er dient voldaan te worden aan het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
onder hernoeming van de overige subleden.
4. In artikel 4.3.1 wordt in sub b (na hernoeming wordt dit sub c) de verwijzing gewijzigd.
Van:
"bijlage 11 bij de regels van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018';
Naar:
"bijlage 2 van deze regels".
5. Artikel 4.3.2 komt te vervallen.
6. In artikel 8.1.2 onder a wordt de verwijzing naar de bijlage bij de regels gewijzigd. De tekst:
"Voor een nadere beschrijving van de hierboven genoemde werken en/of werkzaamheden zie bijlage 6 bij de regels van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018';
Wordt vervangen door:
"Voor een nadere beschrijving van de hierboven genoemde werken en/of werkzaamheden zie bijlage 4 van deze regels".
7. In artikel 8.1.2 onder c wordt de verwijzing naar de bijlage gewijzigd. De tekst:
"... waarbij mede wordt getoetst aan de in bijlage 6 bij de regels van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' genoemde LNC-belangen,";
Wordt vervangen door:
"... waarbij mede wordt getoetst aan de in bijlage 4 bij deze regels genoemde LNC-belangen,".

8. In artikel 12.1.1 wordt de verwijzing naar de bijlage gewijzigd. De tekst:
"Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de in bijlage 4 bij de regels van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018' aangegeven monumenten";

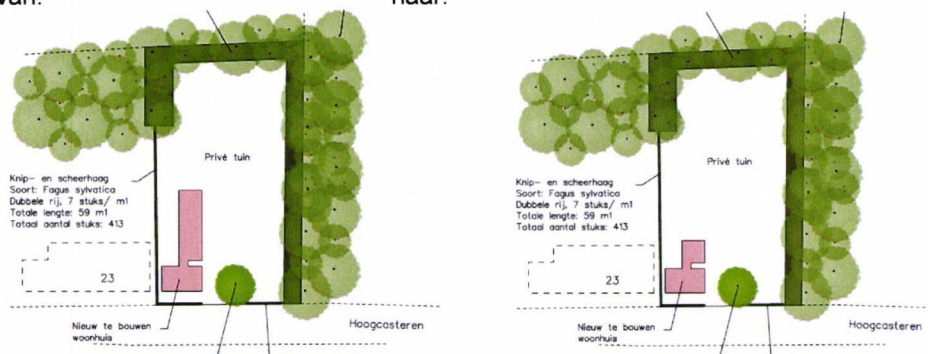
Wordt vervangen door:

"Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de in bijlage 5 bij deze regels aangegeven monumenten".

9. Daar waar nodig wordt de doornummering van de artikelen gecorrigeerd.

10. De bijlagen bij de regels worden als volgt gewijzigd:

- a. In Bijlage 1b – Landschappelijk inpassingsplan, wordt de situatietekening aangepast, van: naar:



- b. De sloopbonusregeling, die ook onderdeel uitmaakt van het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018', wordt bijgevoegd als Bijlage 2 bij de regels.
c. Bijlage 2 – Beeldkwaliteitsplan – wordt hernoemd naar Bijlage 3 bij de regels.
d. Een tweetal bijlagen uit het moederplan 'Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018', worden als extra Bijlagen bij de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd:
- Bijlage 4: Nadere uitleg vergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden
 - Bijlage 5: Lijst gemeentelijke monumenten.

3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt niets gewijzigd.

Bladel, 2 februari 2023

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,