

NOTA ZIENSWIJZE WIJZIGINGSPLAN “Heuvel 3, Hoogeloon”

Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan “Heuvel 3, Hoogeloon” heeft van 2 april 2021 tot en met 13 mei 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijzen ingediend door een wettelijk vooroverleg partner. Er zijn geen andere zienswijzen ingediend.

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

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

Beoordeling zienswijzen:

Zienswijze 1: Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord Brabant

Datum zienswijze: 3 mei 2021, kenmerk C2279115/488266

Ontvangen: 26 mei 2021, registratienummer 21.14541.

Kernpunt van de ingediende zienswijze

Volgens indiener van de zienswijze (hierna: reclamant) is de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en het behoud en/of herstel van deze bebouwing onvoldoende aangetoond.

Reclamant geeft aan dat de woning niet op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart staat, niet is opgenomen op de gemeentelijke erfgoedkaart en niet is aangemerkt als beeldbepalend, cultuurhistorisch of monumentaal object.

Het cultuurhistorisch onderzoek in het ontwerpplan is volgens reclamant niet voldoende om een cultuurhistorische waarde aan het pand te geven. Op basis daarvan stemt reclamant niet in met de splitsing van de woning op basis van artikel 3.69 onder b IOV.

Beoordeling zienswijze

Mede naar aanleiding de ingediende zienswijze heeft initiatiefnemer cultuurhistorische onderzoek laten uitvoeren. Het adviesrapport hiervan wordt als bijlage aan het wijzigingsplan toegevoegd.

Uit het rapport volgt dat er sprake is van behoudenswaardige cultuurhistorische waarden.

De woning op Heuvel 3 kent een langere geschiedenis dan men op het eerste gezicht zou zeggen. In 1832 was hier al een langgevelboerderij aanwezig.

Het complex vormt een stedenbouwkundig ensemble met andere langgevelboerderijen in de omgeving. Deze boerderij onderstreept door zijn ligging en omgeving de totstandkoming van de historische structuur van het gebied, dat bestaat uit een typisch Kempens buurtschap van langgevelboerderijen, met oude wegen, houtwallen en een voormalig kerkpad.

De huidige boerderij is een typisch voorbeeld van een boerderij uit de wederopbouwperiode, die in tegenstelling tot de meeste boerderijen uit die periode niet ten prooi is gevallen aan modernisering uit de tweede helft van de twintigste eeuw volgens de toen geldende inzichten. Dit wordt gekenmerkt door traditioneel materiaalgebruik en vormgeving en de aanwezigheid van historische elementen in het interieur (tegelschouw, houten trap en tegelvloer).

In het rapport is specifiek opgenomen welke onderdelen van de bebouwing vanwege de cultuurhistorische waarden bij het verbouwen behouden moeten blijven.

Dit rapport dient daarom mede als een van de toetsingskaders voor de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning en de beoordeling van het bouwplan door de welstands- en monumentencommissie.

Om het behoud van de cultuurhistorische waarden te borgen wordt op de verbeelding en in de regels een aanduiding opgenomen die strekt tot behoud en/of herstel van deze waarden.

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze en het uitgebrachte cultuurhistorisch adviesrapport heeft de initiatiefnemer zijn schetsplan aangepast. Dit aangepaste plan is, ter voorbereiding op een aanvraag omgevingsvergunning, ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed de Kempen. Op het aangepaste plan heeft deze commissie positief gereageerd. Hierdoor is de verwachting dat het aangepaste plan van initiatiefnemers daadwerkelijk te vergunnen en realiseerbaar is.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan.

Het wijzigingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

1. Toelichting

In paragraaf 3.8 op bladzijde 22 en 23, wijzigt de tekst van:

Desondanks kan gesproken worden over cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Sinds 1832 is er binnen de planlocatie reeds bebouwing gesitueerd. De hoedanigheid van deze bebouwing is in de loop van de jaren enigszins veranderd. De positionering van de boerderijwoning is echter sinds 1832 nagenoeg gelijk gebleven. De woning accentueert de ligging tussen het voormalige Kerkpad (nu geaccentueerd met een bomenrij tussen Heuvel 1a en Heuvel 3) en het pad richting het noorden (het pad richting het noorden is behouden gebleven ligt ten oosten van de huidige planlocatie).

Naar:

Voor deze locatie is een cultuurhistorisch advies uitgebracht waaruit volgt dat de bestaande boerderij cultuurhistorisch waardevol en behoudenswaardig is. Het adviesrapport is opgenomen in bijlage 5. De woning was reeds aanwezig in 1832. De hoedanigheid van de bebouwing is in de loop van de jaren enigszins veranderd, sporadisch zijn er nog restanten uit de negentiende eeuw herkenbaar. Uit het onderzoek komt daarnaast naar voren dat gesteld kan worden dat de boerderij een voorbeeld is van een agrarisch gebouw op het Brabantse platteland uit het midden van de twintigste eeuw, met alle typische kenmerken van dien. De zichtbaarheid van het onderscheid tussen woon- en bedrijfsdeel is nog niet verloren gegaan en moet bij het aanbrengen van de beoogde splitsing behouden blijven. In het interieur draagt daarnaast de aanwezigheid van historische elementen bij aan de cultuurhistorische waarde. De positionering van de bebouwing (met name het beoogde bijgebouw) accentueert daarnaast het historisch kerkpad. Het object daardoor in principe in aanmerking voor splitsing. Splitsing dient wel ten goede te komen aan het behoud/ en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

2. Planregels

Artikel 2 wordt volledig vervangen door de volgende tekst:

2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Van toepassing verklaring

2.1 Regels bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 (en herzieningen) van toepassing

Op het wijzigingsplan 'Heuvel 3 Hoogeloon', zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- a. het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' van de gemeente Bladel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel bij besluit van 24 maart 2016 met kenmerk NL.IMRO.1728.BPG0013Buitengeb-VSG2;
- b. het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016' van de gemeente Bladel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel bij besluit van 6 juli 2017 met kenmerk NL.IMRO.1728.BPG0025herzbuiteng-VAST;
- c. het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018' van de gemeente Bladel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bladel bij besluit van 21 maart 2019 met kenmerk NL.IMRO.1728.BPG0053herbuit18-VAST,

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' twee wooneenheden zijn toegelaten.

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', de gronden mede zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

2.2 Specifieke gebruiksregel

In aanvulling op het gestelde in artikel 2.1 geldt dat:

- a. De woonboerderij uitsluitend voor twee woningen gebruikt mag worden indien overtollige bebouwing met een omvang van 378 m² wordt gesloopt voordat de gesplitste woning op de voorliggende locatie in gebruik genomen wordt.
- b. Het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen, vergroten en/of veranderen van bouwwerken met cultuurhistorische waarden.

Artikel 51 van bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014, tweede herziening 2018' van de gemeente Bladel is hiervoor van overeenkomstige toepassing.

3. Verbeelding

Op de verbeelding wordt ter plaatse van de langgevelboerderij de volgende aanduiding toegevoegd: 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

Bladel, 2 november 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel,

De secretaris,

De burgemeester,