

# Nota zienswijzen

Behorende bij



## bestemmingsplan 'Elshout 1ste herziening Heusdenseweg 8 en 10'

*Vastgesteld in de raadsvergadering van 17 december 2019*

### **Inleiding**

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Elshout 1ste herziening Heusdenseweg 8 en 10' lag vanaf 8 augustus 2019 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend.

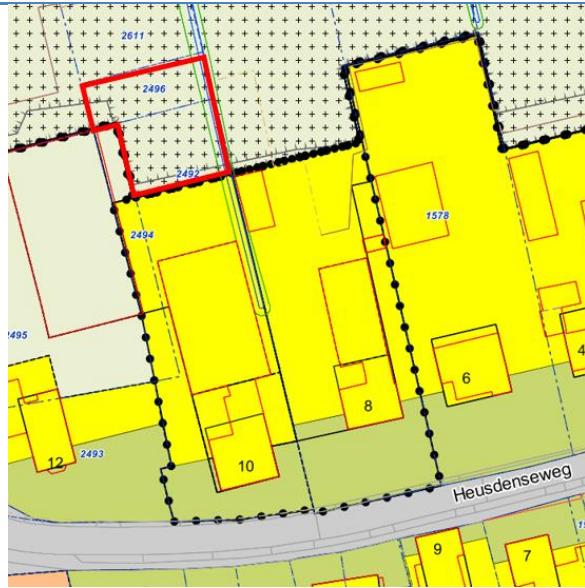
### **Beoordeling**

De zienswijze is ontvankelijk. Hierna staat in de beantwoordingmatrix in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft voor bijstelling van het plan.

Instantie	Reactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
<b>Veiligheidsregio Brabant Noord</b>	In tegenstelling wat in het plan staat ligt het plangebied wel binnen een invloedsgebied, namelijk de A59, wat formeel leidt tot een beperkte verantwoording (beoordeling zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid). Dit feit staat de functiewijziging niet in de weg.	Voor kennisgeving aangenomen.	Aanpassing van paragraaf 'Externe veiligheid' in de toelichting, zoals aangegeven in de Nota wijzigingen.

Indiener	Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
<b>Locatie Heusdense-weg 10</b>	1a.	De voormalige stal kan niet als bijgebouw gekwalificeerd worden, aangezien deze vanuit architectonisch oogpunt en qua gebruik niet ondergeschikt is aan de voormalige bedrijfswoning. Daarbij geldt dat het gebruik van de voormalige stal niet ondergeschikt is aan de woonfunctie. De voormalige stal dient samen met de voormalige bedrijfswoning als hoofdgebouw aangeduid te worden.	In de begrippenlijst is het 'hoofdgebouw' gedefinieerd als: <i>"Een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel <b>gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw</b> op een bouwperceel kan worden aangemerkt"</i> . Vanuit die definiëring is de woning het belangrijkste gebouw binnen de bestemming 'Wonen' op het perceel Heusdenseweg 10. De woning is daarom aan te merken als hoofdgebouw op het perceel. Bovendien is het niet gewenst om de voormalige stal als hoofdgebouw aan te duiden. In het voorgaande bestemmingsplan was er sprake van een agrarische bestemming, waarbinnen een voormalige stal en een voormalige bedrijfswoning aanwezig waren. Met de wijziging van het bestemmingsplan is de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Conform de plansystematiek is het nieuwe bouwvlak voor de woonbestemming strak om de woning gelegd en is de voormalige stal aan te merken als bijgebouw bij deze burgerwoning. Dat neemt niet weg dat de voormalige stal voor de woonfunctie kan worden gebruikt.	Geen.

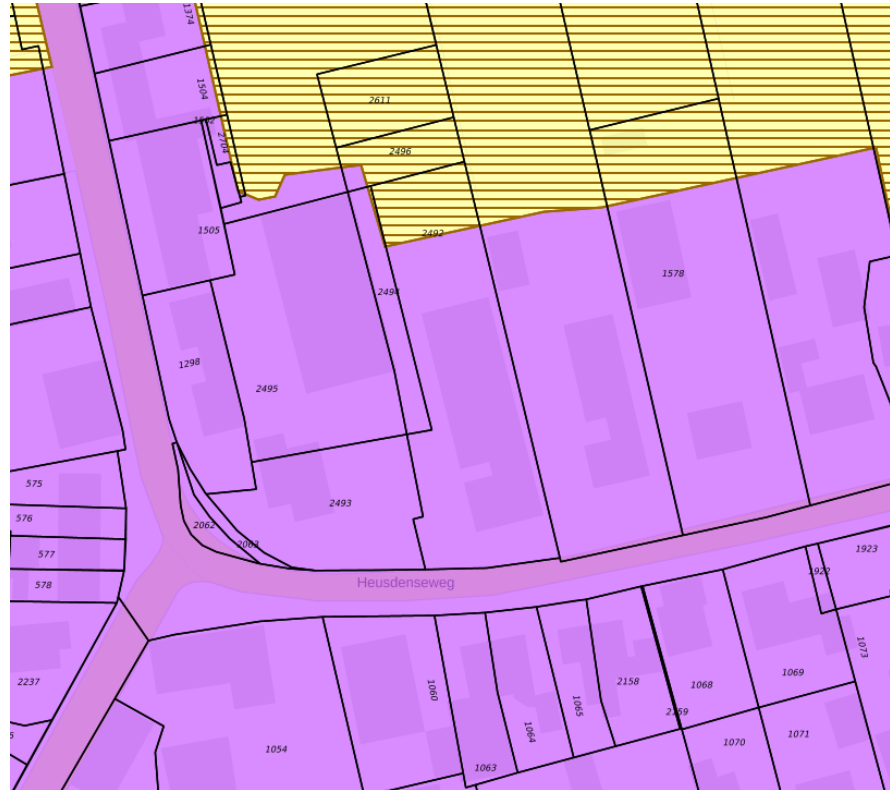
<p>1b. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorische waarde' dient opgenomen te worden voor het gehele woonhuis (zowel de voormalige bedrijfswoning als de voormalige stal). Nu heeft alleen de voormalige bedrijfswoning een aanduiding gemeentelijk monument. Het rapport van Moons Architecten van 5 april 2018 geeft aan dat de voormalige stal een bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. De Raad van State heeft dat oordeel bevestigd. Het gehele woonhuis dient de bestemming cultuurhistorische waarde te krijgen met in de planregels de bepaling dat bescherming en behoud van de monumentale en cultuurhistorische waarden geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorische waarde' in plaats van 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.</p> <p>Overigens is men van mening dat de voormalige stal aangemerkt zou moeten worden als gemeentelijk monument. Hiertoe is een verzoek ingediend bij het college van B&amp;W.</p>	<p>De onroerende zaak Heusdenseweg 10 is aangewezen als gemeentelijke monument. Het feit dat de voormalige stal door en tussenbouw is verbonden met het in de monumentenomschrijving beschreven hoofdgebouw, zorgt ervoor, volgens de gangbare juridische opvattingen hierover, dat de stal onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk monument. Om die reden wordt op de verbeelding één aanduiding 'gemeentelijk monument' opgenomen voor het volledige bebouwd oppervlak op het perceel Heusdenseweg 10. Binnen deze aanduiding wordt ook de cultuurhistorische waarde van de voormalige stal voldoende gewaarborgd.</p> <p>Over het verzoek tot het aanmerken van de voormalige stal als gemeentelijk monument ontvangt de indiener apart bericht.</p>	<p>Ter plaatse van de aanduiding 'bestaand bijgebouw' is de aanduiding 'gemeentelijk monument' toegevoegd, zoals aangegeven in de Nota wijzigingen.</p>
<p>1c. De volledige percelen met nummer 2492 en 2496 dienen te worden opgenomen in het plangebied, omdat deze ook in eigendom zijn. Er wordt verzocht deze percelen te bestemmen voor wonen zonder bouwvlak.</p>	<p>Het perceel met nummer 2496 en het achterste gedeelte van het perceel nummer 2492 (hierna: de gronden), zie afbeelding, hebben vanuit het bestemmingsplan Elshout uit 2006 een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Op de gronden kan niet gebouwd worden. Vanuit de plansystematiek is de bestemming 'Wonen' niet toegekend aan de gronden in dit bestemmingsplan, omdat dit zou betekenen dat de gronden wel bebouwingsmogelijkheden krijgen. Dit is niet</p>	<p>Geen.</p>



gewenst, omdat het perceel al voldoende ruim is voor de woonfunctie en gelet op de vastgestelde komgrenzen en de door de provincie aangegeven grens voor het stedelijke gebied (zie afbeeldingen volgende pagina). Om die reden behouden de gronden de bestemming 'Agrarisch'.



Uitsnede komgrenzen per 26 september 2019



Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant

# Nota wijzigingen

Behorende bij



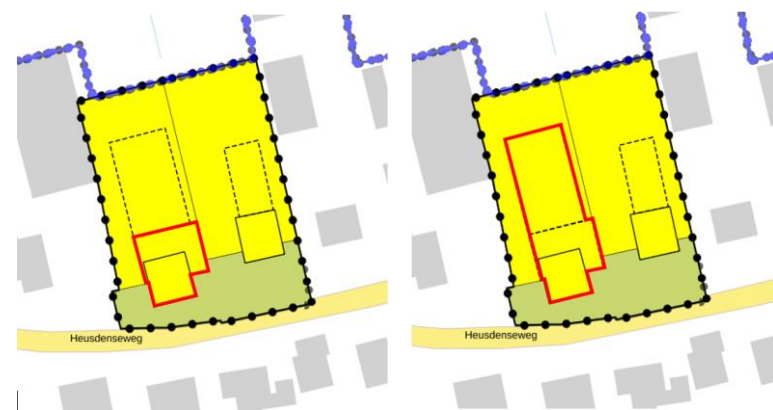
## bestemmingsplan 'Elshout 1ste herziening Heusdenseweg 8 en 10'

*Vastgesteld in de raadsvergadering van 17 december 2019*

### **Toelichting**

Er zijn enkele wijzigingen noodzakelijk op basis van de beantwoording van de zienswijze (zie beantwoordingmatrix van de Nota zienswijzen). In de matrix op de volgende pagina staat op welke punten het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Nr.	Planonderdeel	Aanleiding	Wijziging
1.	Toelichting	De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft in een reactie op het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het aspect 'Externe veiligheid' niet juist is. Het plangebied ligt wel degelijk binnen een invloedsgebied, namelijk binnen het invloedsgebied transportroute voor gevaarlijke stoffen van de A59.	De passage 'Externe veiligheid' is aangepast met een passage over het invloedsgebied transportroute voor gevaarlijke stoffen van de A59.
2.	Verbeelding	De voormalige stal maakt onderdeel uit van het gemeentelijk monument, aangezien de stal door een tussenbouw is verbonden met het in de monumentenomschrijving beschreven hoofdgebouw. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat de voormalige stal wel degelijk een bepaalde cultuurhistorische waarde heeft.	Ter plaatse van de aanduiding 'bestaand bijgebouw' wordt de specifieke bouwaanduiding 'gemeentelijk monument' toegevoegd.



Links: aanduiding 'gemeentelijk monument' in vastgesteld plan.  
 Rechts: gewijzigde aanduiding 'gemeentelijk monument' naar aanleiding van zienswijze.