

ZIENSWIJZENNOTITIE

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied; Hooijdonk 7

Inleiding

In de periode donderdag 3 november 2022 tot en met woensdag 14 december 2022 heeft het ontwerpwijzigingsplan “Buitengebied; Hooijdonk 7” in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode is één zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan bij de gemeente ontvangen. Het betreft een zienswijze van: van Moorsel, Hooijdonk 3 te Son en Breugel

De zienswijze is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In deze zienswijzennotitie “Ontwerpwijzigingsplan Buitengebied; Hooijdonk 7” wordt op de ontvangen zienswijze ingegaan.

Samenvatting zienswijze en reactie

De zienswijze wordt puntsgewijs samengevat en voorzien van een reactie (*in cursief*). Tenslotte wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpwijzigingsplan.

Zienswijze appellant

Reclamant niet gekend in het ontwerpplan, ook taak van gemeente om toe te zien op betrekken van de omgeving.

Afstand wet geurhinder en veehouderijen

Voldoet niet aan vaste afstand van 50 meter, namelijk slechts 45 meter.

Afstand van bijgebouw tot stal is minder en hier kan mantelzorg in gebouwd worden, hiermee kan de afstand als genoemd in de Wet geurhinder en veehouderijen niet gehaald worden. (kon bij bestaande ook al, jurisprudentie?)

Reactie gemeente

In de huidige situatie staat de bedrijfswoning al op deze plek. Het bedrijf moet zich daarmee al houden aan de regels die gelden ten aanzien van een woning in de nabijheid. Met het omzetten naar burgerwoning verandert er voor het bedrijf feitelijk niks.

Ten aanzien van de mantelzorgwoning mag het bedrijf nu ook vergunningvrij een mantelzorgwoning oprichten in een bijbehorend bouwwerk. Ook dit verandert feitelijk niks aan de situatie en de mogelijkheid om het bijgebouw (tijdelijk) als woonfunctie te gebruiken.

Te slopen bebouwing

Paardenstal in bestemming natuur wordt niet gesloopt. Dit is niet in overeenstemming van de IOV van de provincie.

Reactie gemeente

Het is niet duidelijk om welke stal het gaat. Alle bebouwing in de toekomstige bestemming natuur wordt gesloopt.

Sloopbonusregeling

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied mag de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Met de sloopbonusregeling kan dit uitgebreid worden naar 200 m², door sloop van voormalige bedrijfsgebouwen.

Het ontwerpwijzigingsplan stelt dat het aantal bijgebouwen 200m² mag zijn, maar de berekening ontbreekt. Appellanten berekenen dat het gaat om maximaal 189 m² in plaats van 200m².

Daarbij komt dat vergunde maar niet gerealiseerde gebouwen niet meegenomen mogen worden in de berekening, want het betreffen geen voormalige bedrijfsgebouwen. Als dat in ogenschouw wordt genomen, dan mag de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen slechts 124 m² bedragen.

Ook wordt opgemerkt dat de bedrijfswoning slechts 135 m² bedraagt en niet 157m² volgens de WOZ.

Reactie gemeente

Ten eerste mag volgens de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2017 de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100m² zijn in plaats van de gestelde 80m². In de toelichting staat onder 4.2.5 een berekening waarom wordt voldaan aan de sloopregeling. 100 m² is mogelijk, bonussloopregeling zorgt voor 44 m² extra door de sloop van de bijgebouwen (25% van 176m²) en 60 m² extra door intrekking van de vergunde bijgebouwen (25% van 240m²). Dit samen maakt 100+44+60=204m² aan bijgebouwen mogelijk. Het maximum is echter gesteld op 200m². Hiermee wordt duidelijk beschreven hoe aan de maximaal 200 m² wordt gekomen.

De vergunde maar niet gerealiseerde gebouwen zijn meegerekend. Het bestemmingsplan sluit deze niet uit voor de bonusplusregeling ondanks dat het zegt voormalige. Er staat niet dat ze gerealiseerd moeten zijn. Daarnaast is het in kader van efficiëntie, doelmatigheid en duurzaamheid ook niet opportuun om deze gebouwen eerst te laten bouwen om vervolgens weer af te breken.

Borging bestemmingsplan

In de toelichting worden tweetal aspecten onjuist geregeld. Namelijk het intrekken van de omgevingsvergunningen en het borgen van de sloop. Het vaststellen van het bestemmingsplan biedt geen zekerheid dat beide gebeuren.

Reactie gemeente

Het intrekken van de vergunningen is door de gemeente gedaan voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Dit is op 15-11-2022 gebeurt, daarbij is er geen bezwaar ingediend door de eigenaren en is de intrekking onherroepelijk. Daarnaast is in de regels in artikel 4.4.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de overtollige bebouwing. Hiermee zijn beide aspecten geborgd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpwijzigingsplan.

Samenvatting aanpassingen

Er zijn geen aanpassingen aan het ontwerpwijzigingsplan.