

Nota van beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 3 oktober 2022 per brief ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

zienswijze

Mijn zienswijze is dat ik bang ben dat dit dadelijk een verkapte vorm is om 4 wooneenheden te maken om buitenlandse werknemers of asielzoekers te plaatsen en dit willen we niet. Ik hoop dat jullie hierop toezien dat er geen buitenlandse werknemers of asielzoekers daar geplaatst gaan worden.

Beantwoording zienswijze

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk dat er in het bestemmingsvlak wonen 4 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Conform het bestemmingsplan is er binnen een wooneenheid ruimte voor 1 huishouden. Een huishouden is in het bestemmingsplan als volgt omschreven:

Een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden).

De regeling wordt voor elke woning in het buitengebied op deze manier gedefinieerd. Deze omschrijving zorgt ervoor dat er maar een beperkt aantal personen per wooneenheid gevestigd kunnen worden. Het is juridisch gezien niet mogelijk om mensen op basis van afkomst te verbieden om een wooneenheid te betrekken. Er dient dan wel ten alle tijden voldaan te worden aan het bestemmingsplan en dus aan het begrip huishouden.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemming aan te passen. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 16 september 2022 per brief ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Zienswijze 1

Artikel 3.69, sub c van de IOV bepaalt dat vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing onder voorwaarden mogelijk is. Daarbij is nadrukkelijk bepaald dat dit dient bij te dragen aan het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden. In onze vooroverlegreactie hebben wij aangegeven dat op basis van de aangeleverde informatie niet kon worden beoordeeld of deze splitsing was gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden. Bij dit ontwerp zijn weliswaar meer stukken (bouwhistorische verkenning met waarde-stelling en tekeningen verbouwing) aangeleverd maar deze documenten zijn niet definitief en geven niet concreet aan wat er gaat gebeuren. Zo wordt bijvoorbeeld duidelijk gemaakt dat er dakkapellen komen maar wordt niet concreet aangegeven hoeveel, waar en in welke vorm. Dit geldt ook voor een deel van de achtergevel. Aangegeven wordt dat daar een kozijn zal worden geplaatst maar blijkt niet uit de stukken waar deze dan wordt geplaatst. In de voorgevel zullen gevelopeningen aangepast worden ten behoeve van o.a. de functionaliteit. Ook hier wordt niet concreet aangegeven waar en hoe aanpassingen zullen worden doorgevoerd. Om te kunnen beoordelen of onderhavige splitsing inderdaad is gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden zullen bouwtekeningen moeten worden toegevoegd die concreet aangeven wat de historische situatie was, de bestaande is en toekomstige situatie zal zijn. Op dit moment is het plan strijdig met artikel 3.69, sub c. van de IOV.

Beantwoording zienswijze

Intussen is een uitgewerkt bouwplan overlegd bij de provincie. De architect van het plan heeft contact opgenomen met de provincie om de gemaakte punten samen af te stemmen. Het volgende is afgesproken:

- De betonraampjes zoveel mogelijk handhaven, hier achterzetbeglazing toepassen en de ventilatie-sleuven dichtzetten;
- De kleine pui iets opschuiven, zodat er 1 raam extra behouden kan blijven, er gaat dan slechts 1 raam verloren;
- De aanbouw kan anders gematerialiseerd worden. In onze tekeningen is dit al geheel gecementeerd, dit sluit aan bij het advies.

Deze aanpassingen worden afgestemd met de monumentencommissie en hiermee wordt voldaan aan de opmerkingen.

Zienswijze 2

In het kader van de kwaliteitsverbetering willen wij u er wel op wijzen dat artikel 3.9 lid 2 a. van de IOV bepaalt dat deze kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk moet zijn geborgd in het plan. Voor de realisatie en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing is weliswaar een bepaling opgenomen in artikel 8.7 van de planregels maar deze is niet gekoppeld aan het gebruik van gronden en/of bebouwing waardoor een sanctie ontbreekt. Voor de realisatie en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing zal dus een voorwaardelijke gebruiksbepaling moeten worden opgenomen in de planregels. Hierbij zal tevens expliciet verwezen moeten worden naar een genummerde bijlage bij de planregels waarin deze landschappelijke inpassing is opgenomen. Vooralsnog is het plan strijdig met artikel 3.9 van de IOV.

Beantwoording zienswijze

Dit wordt verwerkt in de planregels.

Zienswijze 3

Op de verbeelding is voor de gehele bestemming Wonen de bouwaanduiding “Specifieke bouwaanduiding – monument” opgenomen. Dit is niet juist.

Beantwoording zienswijze

De aanduiding wordt enkel gekoppeld aan het hoofdgebouw.

Zienswijze 4

Voor de woonbestemming ontbreekt nog de aanduiding “aaneengebouwd” overeenkomstig artikel 4.1.a.2 van de planregels. Deze aanduiding dient voor de bestemming Wonen op de verbeelding te worden opgenomen.

Beantwoording zienswijze

De aanduiding ‘aaneengebouwd’ wordt toegevoegd op de verbeelding.

Zienswijze 5

Met dit wijzigingsplan wordt, voor deze specifieke situatie, een 4-tal woningen binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk gemaakt. Wij merken op dat de regels vrij algemeen van aard zijn. Wij vragen u de artikelen 11.4 tot en met 11.17 nader in ogenschouw te nemen en te beoordelen of deze hier, in het kader van deze ontwikkeling, opgenomen moeten worden.

Beantwoording zienswijze

De ontheffingsmogelijkheden worden verwijderd.

Conclusie

De ingediende zienswijze heeft geleid dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.

De volgende artikelen worden toegevoegd/aangepast aan het wijzigingsplan:

- Het ontwerp zoals besproken met de provincie zal als bijlage bij de onderbouwing worden gevoegd;
- Voor de realisatie en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen in de planregels. Hierbij wordt expliciet verwezen naar een genummerde bijlage bij de planregels waarin deze landschappelijke inpassing is opgenomen;
- de bouwaanduiding “Specifieke bouwaanduiding – monument” wordt enkel gekoppeld aan het hoofdgebouw;
- Voor de woonbestemming wordt de aanduiding “aaneengebouwd” op de verbeelding toegevoegd;
- De ontheffingsmogelijkheden artikel 11.4 t/m 11.17 worden verwijderd.

Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen

Plankaart

Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het bouwvlak wat rondom de hoofdwoning was gesitueerd weggefallen. Het bouwvlak was bij de gemeente in het aangeleverde pdf-bestand wel aanwezig. Bij het definitieve plan is de wens het bouwvlak alsnog op te nemen. Hiermee is het volgen het bestemmingsplan niet meer mogelijk om aanbouwen te realiseren aan de woning. Hiermee wordt de monumentenstatus gerespecteerd.