

Zienswijzenverslag bestemmingsplan “Jonkmanshof Ooij”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Jonkmanshof Ooij” hebben wij op 8 maart 2021 in de Staatscourant en het Gemeenteblad gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij van 9 maart 2021 tot en met 19 april 2021 voor zienswijzen ter inzage gelegd.

Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan “Jonkmanshof Ooij” hebben wij twee zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Reclamant 1	14 april 2021	Eigenaar van een deel van het plangebied en van een aangrenzende woning
2	Reclamant 2	14 april 2021	Stichting Van Steen en Natuur

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen

1. Reclamant 1	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Reclamant juicht toe dat het gemeentelijk monument door de herontwikkeling in stand kan blijven.	De gemeente is ook positief over het voorliggende plan, waardoor de monumentale bebouwing een nieuwe functie krijgt en duurzaam in stand kan worden gehouden.
Reclamant is van mening dat de droogloods geen onderdeel is van het plan van de initiatiefnemer. In het plan wordt de loods wel meegenomen. Door op de loods de bestemming Agrarisch met waarden – landschap 2 zonder bouwvlak te leggen, wordt de loods wegbestemd. Er zijn dan alleen (gebruiks-)mogelijkheden voor de reclamant onder het overgangsrecht.	Dit onderdeel van het plangebied heeft inderdaad betrekking op de gronden van de reclamant. We zijn in gesprek gegaan met de reclamant en de initiatiefnemer. In overleg met beide partijen is het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd. De bestemming van de droogloods is gewijzigd naar een woonbestemming. Zodat het huidige gebruik blijft toegestaan. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
Reclamant is van mening dat de situering van de ontsluiting en de parkeerplaatsen zorgt voor een verzwaring van het privaatrechtelijke recht van overpad.	Wij zijn in gesprek gegaan met de reclamant en initiatiefnemer. Onderdeel van dit gesprek was de landschappelijke inpassing waarin ook de ontsluiting en parkeren is opgenomen. Ook is advies ingewonnen bij een notaris. Het huidige recht van overpad blijkt ook geschikt voor het toekomstig gebruik.

	De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.
Reclamant is van mening dat de landschappelijke inpassing niet uitgevoerd kan worden zoals opgenomen. De hagen en bomen zijn te dicht op de erfgrans gesitueerd volgens het burendrecht.	Wij zijn in gesprek gegaan met de reclamant en initiatiefnemer. Onderdeel van dit gesprek was de landschappelijke inpassing waarin ook de ontsluiting en parkeren is opgenomen. Op enkele onderdelen voldeed de landschappelijke inpassing niet aan het Burgerlijk Wetboek (afstand beplanting tot de perceelsgrens). De landschappelijke inpassing is hierop aangepast. De zienswijze geeft aanleiding om het landschappelijk inrichtingsplan behorende bij het bestemmingsplan te wijzigen.
Reclamant maakt zich zorgen om de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Dit betreft werkzaamheden die voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitgevoerd.	Deze zienswijze heeft geen directe relatie met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. In het plan zijn de cultuurhistorische waarden meegenomen. De overige genoemde zaken hebben betrekking op de omgevingsvergunning en worden in dit traject zorgvuldig afgewogen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.

2. Reclamant 2	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Reclamant maakt zich zorgen om de droogloods in het plangebied. Zij willen deze droogloods graag herbouwen op een andere locatie om deze als erfgoed te behouden. De loods wordt nu bestemd als Agrarisch met waarden – landschap 2 en wordt daarmee wegbestemd. Daarmee vervalt de mogelijkheid voor de eigenaar om de droogloods op de huidige locatie af te breken en een nieuw bijgebouw te realiseren bij de woning. Reclamant verwacht dat de droogloods dan niet verplaatst zal worden.	Wij zijn in gesprek gegaan met de reclamant, eigenaar van de droogloods (reclamant 1) en de initiatiefnemer. In overleg met beide partijen is besloten een woonbestemming op te nemen voor de droogloods. Daarmee blijft het huidige gebruik toegestaan. De herbouw van de loods is (met de huidige eigendomsverhoudingen) ruimtelijke gezien niet wenselijk, want dan ontstaat er een tweede erf. Het voorliggende plan zorgt ervoor dat het huidige gebruik van de droogloods wordt toegestaan. In het geldende bestemmingsplan (recreatieve bestemming) is het huidige gebruik (ten behoeve van wonen) niet toegestaan. De eigenaar van de droogloods heeft overigens ook de mogelijkheid om in de toekomst een bijgebouw bij zijn woning te bouwen op basis van het geldende bestemmingsplan.

	De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
--	--

Conclusie

Op grond van de ingediende zienswijzen stellen wij voor het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

<i>Aanpassing</i>	<i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i>
In de regels van het bestemmingsplan zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd: - Artikel 3 (agraris) is komen te vervallen; - Artikel 4.2.4 is aangepast. Er mag alleen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” een bijgebouw worden gerealiseerd; - Nummering is aangepast vanwege het schrappen van de agrarische bestemming.	Regels
In de verbeelding zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd: - De aanduiding bijgebouwen is verplaatst, conform het aangepaste inrichtingsplan; - De bestemming Agrarisch is vervangen door de bestemming Wonen.	Verbeelding
In de toelichting zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd: - Paragraaf 2.2 is geactualiseerd met het aangepaste inrichtingsplan; - Paragraaf 6.4 is aangevuld met de uitkomsten van de zienswijzentermijn.	Toelichting
Bijlage bij de regels: - Landschapsplan en beplantingsplan zijn vervangen door de geactualiseerde versie.	Bijlage bij de regels
Bijlage bij de toelichting: - Landschapsplan is vervangen door de geactualiseerde versie.	Bijlage bij de toelichting

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Berg en Dal d.d. 30 september 2021,

De griffier,

J.A.M. van Workum