

## Raadsvoorstel

|                         |                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Griffiersnummer:        | B62                                                              |
| Onderwerp:              | Vaststellen bestemmingsplan Jonkmanshof Ooij (Kerkdijk 32, Ooij) |
| Datum B&W-vergadering:  | 24 augustus 2021                                                 |
| Datum raadsvergadering: | 30 september 2021                                                |
| Datum carrousel:        | nvt                                                              |
| Portefeuillehouder:     | N.A.V. Verheul                                                   |
| Ambtenaar:              | Toine van der Wielen                                             |
| e-mailadres:            | T.van.der.wielen@bergendal.nl                                    |
| Zaaknummer:             | Z-21-093992                                                      |
| Documentnummer:         | VB/Raad/21/01260                                                 |

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

1. Het zienswijzenverslag vast te stellen;
2. Het definitief ontwerpbestemmingsplan “Jonkmanshof Ooij” gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

### Inleiding

Initiatiefnemer wil in de monumentale schuren aan de Kerkdijk 32 in Ooij (Jonkmanshof) 10 huurappartementen realiseren. Het verbouwen van de schuren ten behoeve van woonappartementen is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan Kern Ooij (2014).

Op 2 maart 2021 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (HGW). Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit HGW lagen vanaf 9 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn twee zienswijzen. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn de volgende wijzigingen aangebracht in het plan:

- De agrarische bestemming binnen het plangebied is vervangen door een woonbestemming. Hierdoor kan de huidige droogloods als bijgebouw bij de woning aan Kerkdijk 30a gebruikt worden (overeenkomstig het huidige gebruik). Het bestemmingsplan biedt geen ruimte om dit bijgebouw in de toekomst te herbouwen;
- De landschappelijke inpassing is aangepast. Hierbij is de locatie van het bijgebouw voor de appartementen gewijzigd en zijn de afstanden tussen beplanting en erfgrenzen zoals deze gelden in het burgerlijk wetboek verwerkt.

Deze wijzigingen zijn in de verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende bijlagen verwerkt.

### Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van 10 appartementen in de monumentale schuren van Jonkmanshof aan de Kerkdijk 32 in Ooij.

### Argumenten

*1.1 Met de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen is een oplossing overeengekomen*

Op 8 maart 2021 publiceerden we het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit HGW. Vanaf 9 maart 2021 lagen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen de termijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen hebben geen bezwaar tegen de realisatie van de appartementen in de monumentale schuren. Wel verzoeken ze de bestemming van de droogloods te wijzigen en aanpassingen te doen aan de landschappelijke inpassing. Met de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen is een oplossing overeengekomen. De zienswijzen, de overeengekomen oplossing en de wijzigingen in het definitieve bestemmingsplan zijn opgenomen in het zienswijzenverslag.

### *2.1 Het plan past binnen het gemeentelijk beleid*

De 'Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020' gaat onder andere in op de woningvoorraad. Onderdeel hiervan is het woningbouwprogramma 2010 – 2020/2025. In dit woningbouwprogramma is de locatie Jonkmanshof opgenomen als te ontwikkelen locatie. Daarnaast wordt volgens dit beleid voorrang gegeven aan herstructurering en transformatie. De transformatie van de bestaande bebouwing op de locatie Jonkmanshof past in dit beleid. De realisatie van 10 betaalbare huurappartementen sluit ook aan op de behoefte uit het recente woningmarktonderzoek.

### *2.2 Het plan is een ruimtelijke verbetering en biedt een landschappelijke meerwaarde*

Met dit plan wordt een (economisch) toekomstperspectief geboden voor de monumentale schuren. Daarmee kan het waardevolle en beeldbepalende pand bij de entree van het dorp Ooij behouden blijven. Met de landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke kwaliteit van het perceel verbeterd. Dit zorgt ervoor dat het aanzicht van de dorpsentree van Ooij verbeterd wordt.

### *2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, waardoor de functie niet naar wonen gewijzigd kan worden. Daarnaast is de beoogde functie een passende functie in deze omgeving. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

### *2.4 Het besluit Hogere Waarden voldoet aan de wettelijke (maximale) grenswaarden*

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de verwachte geluidbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer. Hieruit volgt dat er een Besluit hogere waarden nodig is om de woningen te kunnen realiseren. De geluidbelasting door wegverkeer op de Kerkdijk bedraagt ten hoogste 56 dB na aftrek op de hoogst belastbare gevel van de woningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen voor zienswijzen. Wij ontvingen geen zienswijzen op het ontwerpbesluit. Op 4 augustus 2021 besloot de ODRN de hogere grenswaarden te verlenen.

### *3.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen*

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat de plankosten anderszins verzekerd zijn. De gemeentelijke kosten zijn volgens de Legesverordening van de gemeente berekend en bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. De initiatiefnemer heeft deze inmiddels

betaald. Daarnaast is er een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee eventuele kosten voor planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

### **Kanttekening**

N.v.t.

### **Financiële onderbouwing**

Het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De gemeentelijke kosten zijn berekend overeenkomstig de Legesverordening en zijn inmiddels door de initiatiefnemer betaald.

### **Duurzaamheid**

Met het plan krijgt bestaande (monumentale) bebouwing een nieuwe functie. Hergebruik van bestaand vastgoed is een vorm van duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast moet de ontwikkeling voldoen aan de huidige eisen die het bouwbesluit stelt voor duurzaamheid.

### **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden heeft 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast zijn het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden bekendgemaakt op de gemeentelijke en landelijke website. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Met degenen die een zienswijze hebben ingediend, is nader gesproken over het plan.

Nadat de gemeenteraad het besluit tot vaststelling heeft genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in de Staatscourant en het gemeenteblad. Een en ander is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld.

Wij informeren de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijze over de besluitvorming.

### **Aanpak/uitvoering**

In de periode dat de besluiten en het bestemmingsplan ter inzage liggen, kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of wordt verzocht om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders

De secretaris,  
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,  
mr. M. Slinkman

### **Bijlagen digitaal ter inzage**

1. Landschapsplan Jonkmanshof;
2. Definitief besluit Hogere Waarden;
3. Zienswijzenverslag;
4. Definitief ontwerpbestemmingsplan (Toelichting en regels);
5. Verbeelding.

**Bijlage ter inzage griffier**

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021;

overwegende dat:

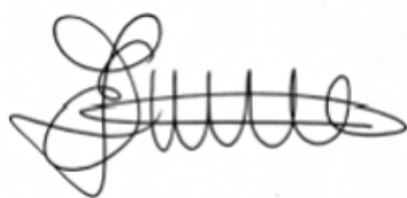
- Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 9 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- Binnen de termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- Er overleg heeft plaatsgevonden met de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen om tot een gezamenlijke oplossing is gekomen;
- De aanpassingen van het bestemmingsplan zijn verwoord in het zienswijzenverslag;
- Het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

**b e s l u i t :**

1. Het zienswijzenverslag vast te stellen;
2. Het definitief ontwerpbestemmingsplan “Jonkmanshof Ooij” gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

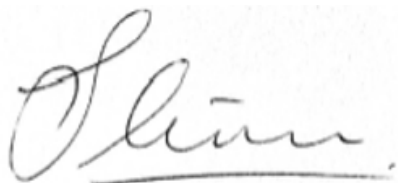
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 30 september 2021,

De raadsgriffier plv,



E. Jonkman

De voorzitter,



mr. M. Slinkman

## Uitspraak 202107196/1/R4

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ECLI:             | ECLI:NL:RVS:2022:2546                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Datum uitspraak:  | 31 augustus 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Inhoudsindicatie: | <p>Bij besluit van 30 september 2021 heeft de raad van de gemeente Berg en Dal het bestemmingsplan "Jonkmanshof Ooij" gewijzigd vastgesteld. Aan de [locatie] te Ooij staat de voormalige boerderij "Jonkmanshof". Dit is een gemeentelijk monument. [partij] is eigenaar van deze boerderij en is als initiatiefnemer voornemens om in een schuur bij de voormalige boerderij tien woningen te realiseren. Het gaat om de parallel aan de achterzijde van de boerderij gelegen nagenoeg identieke schuur. Het plan voorziet in deze woningen. [appellant] is de voormalige eigenaar van de Jonkmanshof en bezit nog altijd een naastgelegen perceel en de daarop aanwezige droogloods. Hij kan zich niet verenigen met het plan omdat een deel van zijn perceel binnen het plangebied valt en daarbij niet de bestemming heeft gekregen die [appellant] graag had gezien.</p> |

eerste aanleg - enkelvoudig

ro - gelderland

## Volledige tekst

202107196/1/R4.

Datum uitspraak: 31 augustus 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Ooij, gemeente Berg en Dal,

en

de raad van de gemeente Berg en Dal,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 september 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Jonkmanshof Ooij" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 augustus 2022, waar [appellant], bijgestaan door mr. M. Sikkes, en de raad, vertegenwoordigd door A.H. van der Wielen en M. Hagemans, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [partij] als partij gehoord.

## Overwegingen

### Inleiding

1. Aan de [locatie] te Ooij staat de voormalige boerderij "Jonkmanshof". Dit is een gemeentelijk monument.

[partij] is eigenaar van deze boerderij en is als initiatiefnemer voornemens om in een schuur bij de voormalige boerderij tien woningen te realiseren. Het gaat om de parallel aan de achterzijde van de boerderij gelegen nagenoeg identieke schuur. Het plan voorziet in deze woningen.

2. [appellant] is de voormalige eigenaar van de Jonkmanshof en bezit nog altijd een naastgelegen perceel en de daarop aanwezige droogloods. Hij kan zich niet verenigen met het plan omdat een deel van zijn perceel binnen het plangebied valt en daarbij niet de bestemming heeft gekregen die [appellant] graag had gezien.

### Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

4. De relevante planregels zijn opgenomen in de bijlage, die deel uitmaakt van deze uitspraak.

### Perceel van [appellant]

5. Voor zover [appellant] betoogt dat ten onrechte een droogloods, die op zijn perceel staat, is opgenomen in het bestemmingsplan, overweegt de Afdeling dat de droogloods oorspronkelijk bij de boerderij Jonkmanshof hoorde en dat sprake is van ruimtelijke samenhang tussen de droogloods en de overige bebouwing in het plangebied. Gelet op die samenhang heeft de raad de droogloods in het plan mogen opnemen. Dat de droogloods en de overige bebouwing nu een andere eigenaar hebben, doet daaraan niet af.

Het betoog slaagt niet.

### Bestemming droogloods

6. [appellant] betoogt dat de raad bij het bepalen van de bestemming van de droogloods, die op zijn perceel staat aan de westkant van het plangebied, onvoldoende rekening heeft gehouden met zijn belangen. Ter zitting heeft hij toegelicht dat de gebruiksmogelijkheden van de droogloods die hij voor opslag gebruikt, worden beperkt doordat de locatie van de droogloods niet de aanduiding "bijgebouwen" heeft gekregen. Zo staat het bestemmingsplan hem niet toe de droogloods af te breken en te vervangen voor een nieuw gebouw op dezelfde locatie, aldus [appellant]. Hij wil dat de raad het bestemmingsplan aanpast en de droogloods alsnog de aanduiding "bijgebouwen" geeft.

6.1. Het gehele plangebied, waaronder dus ook het deel op het perceel van [appellant], met daarop de door [appellant] genoemde droogloods, heeft op grond van het plan de bestemming "Wonen - 2". Op gronden met die bestemming mogen bijbehorende bouwwerken slechts binnen het vak met de aanduiding "bijgebouwen" worden gebouwd. Buiten dat vak zijn, op grond van artikel 3.2.2 van de planregels, alleen bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan. De Afdeling begrijpt dat [appellant] de droogloods ziet als bijbehorend bouwwerk in de zin van deze bepalingen. Dat is echter niet het geval. Artikel 1.16 van de planregels omschrijft een "bijbehorend bouwwerk" als een "uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak". De droogloods is weliswaar een gebouw met een dak, maar de droogloods staat, sinds [appellant] het perceel van de boerderij aan [partij] heeft verkocht, niet meer op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw van de boerderij Jonkmanshof en is daarmee ook niet functioneel verbonden. Op het perceel van [appellant], waar de droogloods staat, is geen hoofdgebouw aanwezig. De droogloods kan bij gebrek aan een functioneel verbonden hoofdgebouw op hetzelfde perceel niet worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk in de zin van de planregels. Datzelfde geldt voor een eventueel nieuw te bouwen opslagruimte, indien [appellant] zou besluiten om de droogloods af te breken. Dat betekent dat zelfs als op de locatie van de

droogloods een vak met de aanduiding "bijgebouwen" zou komen, [appellant] vanwege de plansystematiek nog altijd geen gebruik zal kunnen maken van de mogelijkheden die deze aanduiding biedt voor (nieuwe) bijbehorende bouwwerken.

Het voorgaande betekent dat de droogloods als bestaand bouwwerk onder het algemeen overgangsrecht is komen te vallen, zoals uiteengezet in artikel 11.1 en 11.2 van de planregels. Dat is in dit geval in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In beginsel moet legaal bestaande bebouwing namelijk als zodanig in het bestemmingsplan worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale bouwwerk onder het overgangsrecht worden gebracht als de raad aannemelijk maakt dat het bouwwerk op termijn zal worden verwijderd. Met het overgangsrecht wordt namelijk beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen. Vergelijk de uitspraak van 26 september 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BX8303](#). In dit geval is niet aannemelijk dat de droogloods binnen de planperiode zal verdwijnen. Weliswaar speelde [appellant] ten tijde van het besluit met het idee om de bestaande droogloods af te breken, maar dat betekent niet dat de raad er zonder meer vanuit mocht gaan dat dit idee doorgang zou vinden. Ter zitting is gebleken dat dat niet en zeker niet binnen afzienbare tijd zal gebeuren. Ook was ten tijde van het besluit sprake van een mogelijk civielrechtelijke verplichting van [appellant] tegenover [partij] om de droogloods binnen zeer korte tijd af te breken, maar in de uitspraak van 31 december 2021 heeft de kantonrechter van de rechtbank Gelderland geconstateerd dat die verplichting niet bestaat. Gelet daarop hoefde de raad weliswaar de droogloods niet de aanduiding "bijgebouwen" te geven, maar mocht hij tegelijkertijd de droogloods niet zonder nadere bestemming laten. Dit betekent dat het plandeel met betrekking tot de droogloods en dat in eigendom aan [appellant] toebehoort niet in stand kan blijven.

Het betoog slaagt.

#### Parkeernormen

7. [appellant] betoogt dat het plan niet voldoet aan de daarin gestelde parkeernorm. Hij stelt dat één of twee van de geplande parkeerplaatsen op het perceel niet zullen kunnen worden gerealiseerd, omdat die voor zijn poort zouden komen en daardoor de uitweg blokkeren. Als die parkeerplaatsen komen te vervallen, biedt het perceel onvoldoende parkeergelegenheid, aldus [appellant].

7.1. Op grond van artikel 3.1.3, onder b, van de planregels moeten in het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd overeenkomstig de relevante beleidsregels. In paragraaf 4.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan staat dat daarvoor de publicatie "Toekomstbestendig parkeren" van Kennisplatform CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) wordt gebruikt, en dat de daarin genoemde richtlijn voor huurappartementen in het goedkope en middensegment in gebieden die gelden als "rest bebouwde kom" in weinig stedelijk gebied een parkeernorm oplevert van 1,4 parkeerplaats per appartement. De norm voor tien huurappartementen is dan veertien parkeerplaatsen. In de toelichting staat dat in het plangebied zestien parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd, zodat aan die norm ruimschoots wordt voldaan.

De Afdeling overweegt dat [appellant] niet met een onderbouwing heeft betoogd dat de parkeernorm op zichzelf niet voldoende is. Zijn standpunt dat de parkeernorm niet wordt gehaald als één of twee parkeerplaatsen niet kunnen worden gerealiseerd, kan niet worden gevolgd. Daargelaten of de door [appellant] genoemde parkeerplaatsen daadwerkelijk moeten vervallen met het oog op de bereikbaarheid van [appellant]s perceel, blijven hoe dan ook nog veertien plaatsen over. Ook dat aantal voldoet aan de parkeernorm die in de toelichting bij het plan wordt gehanteerd. [appellant] heeft ter zitting bevestigd dat op het perceel voldoende ruimte is om tenminste veertien parkeerplaatsen te realiseren.

Het betoog slaagt niet.

#### Ingetrokken beroepsgronden

8. [appellant] heeft zijn beroepsgronden over het recht op overpad op zijn perceel, de aantasting van het monument door geparkeerde auto's, en de plaatsing van afvalcontainers, ter zitting ingetrokken. Dit betekent dat de Afdeling op die beroepsgronden in de uitspraak niet ingaat.

#### Conclusie

9. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient, voor zover het het plandeel van de droogloods betreft, te worden vernietigd. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht de raad op te dragen om voor dit vernietigde planonderdeel, met inachtneming van deze uitspraak, een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van die wet te worden voorbereid.
10. De raad moet de proceskosten vergoeden.

#### Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Berg en Dal van 30 september 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Jonkmanshof Ooij", voor zover het het plandeel van de droogloods betreft;
- III. draagt de raad van de gemeente Berg en Dal op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen ten aanzien van onderdeel II. met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen, en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Berg en Dal tot vergoeding van de bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.518,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Berg en Dal aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. A. ten Veen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M.L.M. van Loo, griffier.

w.g. Ten Veen  
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Loo  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 31 augustus 2022

418-860

## BIJLAGE

Bestemmingsplan "Jonkmanshof Ooij"

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.16 bijbehorende bouwwerken:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak

Artikel 3 Wonen - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. mantelzorg;
- c. behoud, beheer en herstel van de waarden als bedoeld in 3.1.2 onder d;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en erfonthutingswegen, water(bergingsvoorzieningen) en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

### 3.1.3 Voorwaardelijke verplichting realiseren appartementen

- a. Binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de appartementen dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschapsplan in bijlage 1 en het beplantingsplan in bijlage 2 van deze regels, te zijn uitgevoerd en vervolgens in stand te worden gehouden.
- b. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd overeenkomstig de vigerende beleidsregels met betrekking tot parkeernormen. De parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden gerealiseerd.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

### 3.2.2 Situering

Voor de situering van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat buiten de aanduiding 'bijgebouwen' enkel bestaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### 11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits:

- a. deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid (11.1.1) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid (11.1.1) met maximaal 10%.

#### 11.1.3 Uitzondering

Het eerste lid ((11.1.1)) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

#### 11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 11.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.