

Nota zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Berkenheg 7a te Meijel

1. Inleiding

Er is een verzoek voor de wijziging van het bestemmingsplan om het oprichten van één Ruimte voor Ruimtewoning mogelijk te maken op de Berkenheg 7a te Meijel. Het is op basis van het huidige bestemmingsplan nu niet toegestaan een Ruimte voor Ruimtewoning te realiseren. Door middel van een wijziging van het bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming met bouwvlak. De realisatie van één Ruimte voor Ruimtewoning wordt met de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

Dit is dan de zesde van de in totaal negen resterende Ruimte voor Ruimte kavels die wij als gemeente kunnen ontwikkelen.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 21 oktober 2022 tot en met 2 december 2022 ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er zijn gedurende bovengenoemde periode de volgende zienswijzen ingediend:

- [REDACTED], [REDACTED].

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven of deze gegrond is en zal leiden tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het definitieve bestemmingsplan.

2. Zienswijze

Samenvatting:

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

Omgevingsdialoog

De voorgenomen bestemmingswijziging op het perceel Berkenheg 7a is niet besproken met de omgeving. Er zijn enkel handtekeningen opgehaald door een briefje in de brievenbus te doen. Men werd hierdoor overvallen. De procedure was al vrijwel afgerond voordat men op de hoogte werd gesteld.

Planschade

[REDACTED] vreest voor waardenverlies en planschade.

Landschap

Het landschap wordt door voorgenomen ontwikkeling aangetast.

Eigen perceel

De paarden van [REDACTED] kunnen last geven en hij wil klachten in de toekomst voorkomen. Door de voorgenomen ontwikkeling, zijn er minder opties voor het perceel van [REDACTED]. Tevens bestaat de angst voor klachten vanuit de burens over het loslopend aas.

Grond zienswijze:

Ongegrond

Inhoudelijke reactie:

Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is vormvrij en is bedoeld om de omgeving op de hoogte te stellen van voorgenomen plannen. In het participatiebeleid wordt dit ook zo omschreven. Dat het informeren van de buurt schriftelijk heeft plaatsgevonden, zorgt er niet voor dat de stukken aangepast moeten worden.

Planschade

Het verzoek om planschade kan bij het college van B&W worden ingediend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Hierin moet worden aangetoond dat er sprake is van waardenvermindering van het eigen perceel.

Landschap

Onze landschapsdeskundige heeft het initiatief beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat er geen argumenteerbare landschappelijke redenen zijn om het initiatief te weigeren. Berkenheg lijkt overduidelijk de noordelijke rand te vormen van de oude bolle akker. Aan de noordzijde van Berkenheg is alleen op papier (structuur- en bestemmingsplan) een bolle akker aanwezig. Fysiek is deze er niet (meer) en zou dit eigenlijk de gebiedstypologie 'kleinschalige half open ontginning' moeten zijn. Hier past een dergelijke ontwikkeling.

Eigen perceel

Er is sprake van een woonbestemming en dat wat binnen deze bestemming mag, moet kleinschalig zijn. Daar mogen andere woningen geen last van hebben.

De opties die [REDACTED] heeft voor zijn eigen perceel moeten dus hoe dan ook passend zijn binnen deze woonbestemming. [REDACTED] wordt dus niet verder beperkt door voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de toelichting en/ of regels/ en of verbeelding:

3. Ambtshalve wijziging

Door een nadere beoordeling van de waterparagraaf, is er een passage toegevoegd aan paragraaf 5.4 waterhuishouding van de ruimtelijke onderbouwing:

Er moet een berging van 100 mm/m² verhard oppervlak gerealiseerd worden.