Molenlanden

Nota Zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan 'Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20'

Gemeente Molenlanden

Nota Zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan ‘Bleskensgraaf, Heulenslag 19-20’

Datum:
20 september 2023

Versie
1.1

Zaaknummer
1119105

1. Inleiding

Toelichting plan

Het doel van het plan is het slopen van de verouderde paardenschuur naast Heulenslag 19 te Bleskensgraaf, op deze plek twee betaalbare twee-onder-een-kapwoningen voor terug te bouwen en de mogelijkheid van de vestiging van een agrarisch bedrijf binnen het gekoppelde bouwvlak op deze locatie weg te bestemmen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 oktober tot en met 1 december 2022 ter inzage gelegen. De bekendmaking van deze terinzagelegging heeft op 19 oktober 2022 plaatsgevonden in Het Gemeenteblad en huis-aan-huisblad Kontakt (Gemeenteblad nr. 463613). Binnen deze perioden van ter inzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren brengen. Er is één zienswijze ingediend binnen de daarvoor geldende termijn.

In de volgende paragraaf van deze ‘Nota Zienswijze’ wordt de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien. Voor zover er aanleiding tot wijziging is van de ontwerp-omgevingsvergunning, wordt toegelicht hoe de aanpassing(en) worden doorgevoerd.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

De zienswijze is schriftelijk bij de gemeente binnengekomen op 25 november 2022, naar aanleiding van de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan in het Kontakt op 20 oktober 2022. In onderstaande tabel wordt de zienswijze samengevat in deelreacties, van beantwoording voorzien en benoemd of dit aanleiding geeft tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 1	**Beantwoording Gemeente**	**Aanpassingen**
Onderdeel 1. Indiener geeft aan als eigenaar van bouwvlak D132 ten noorden van Heulenslag dat er geen contact is opgenomen over de verwijdering van het bouwvlak op dit perceel, ten gunste van het bouwplan aan de zuidkant van de Heulenslag, naast nummer 19 en 20. Indiener geeft aan hierover niet geïnformeerd te zijn.	Aangezien dit een particulier initiatief is, ligt de verantwoordelijkheid voor de participatie bij de initiatiefnemer. De gemeente stuurt in deze gevallen wel actief aan dat de initiatiefnemer contact opneemt met de omgeving. De initiatiefnemer heeft het plan bij reclamant bekent gemaakt door haar een brief te sturen. Naar aanleiding van deze brief heeft reclamant telefonisch contact opgenomen met zowel de initiatiefnemer als de gemeente en daarbij over het plan en de procedure geïnformeerd. Daarnaast is reclamant twee keer op het gemeentehuis geweest, waarbij zij heeft gesproken met de behandelend ambtenaar van dit plan. De behandelend ambtenaar heeft naar aanleiding van dit gesprek een brief verzonden met de uitleg hoe het plan planologisch in elkaar zit. De gemeente deelt daardoor de mening van reclamant niet dat er geen contact met haar opgenomen is of dat zij niet is geïnformeerd over het plan.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan
Onderdeel 2. Indiener rest de vraag aan de gemeente of het mogelijk is het agrarisch bouwvlak op perceel D132 te veranderen in een woonbestemming, zoals dat ook gebeurt met Heulenslag 19 en 20.	De gemeente heeft vaker medewerking verleend aan het wijzigen van agrarische bestemmingingen naar een woonbestemming. Uitgangspunt om aan dergelijke initiatieven medewerking te verlenen is dat er per saldo sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op het perceel Heulenslag 19-20 worden twee woningen toegevoegd na de sloop van de verouderde gebouwen op dit perceel. Tevens maakt het verwijderen van het agrarisch bouwvlak, welke bestaat uit twee delen die met elkaar zijn gekoppeld door een relatielijn en daardoor één bouwvlak vormt, onderdeel van de beoordeling van de gemeente om de twee woningen toe te voegen. Bij het verwijderen van een agrarisch bouwvlak wordt (nieuw)vestiging van een agrarisch bedrijf uitgesloten, alsmede ook de bijbehorende eventuele milieuhinder. In ruil hiervoor staat de gemeente burgerwoningen toe op het perceel Heulenslag 19-20, onder de voorwaarde dat de locatie op een verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingericht. Per saldo wordt hiermee de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan

	Volgens de regels van het vigerend bestemmingsplan is maximaal 1 bedrijf toegestaan per bouwvlak en er mogen binnen dit bouwvlak uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van dit bedrijf. Het agrarisch bedrijf is gevestigd op het perceel Heulenslag 19-20, waardoor de mogelijkheden die het bouwvlak biedt, toekomen aan de eigenaar van het perceel Heulenslag 19-20. Ondanks dat reclamant eigenaar is van de gronden op het noordelijk gelegen bouwvlakdeel, kan reclamant geen gebruikmaken van de planologische mogelijkheden van het bouwvlak, omdat er al een agrarisch bedrijf aanwezig is binnen dit bouwvlak, namelijk op het zuidelijk deel van het bouwvlak. Nu reclamant geen planologische mogelijkheden kan 'uitruilen', ziet de gemeente geen reden om medewerking te verlenen aan het toekennen van een woonbestemming op de gronden van reclamant.	
Onderdeel 3. Indiener vraagt zich af wat hij terugkrijgt voor het tenietdoen van het agrarisch bouwvlak op perceel D132.	Er is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. De gemeente constateert hierbij dat reclamant geen planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden verliest als gevolg van vaststelling van dit bestemmingsplan. De gronden van reclamant zijn op dit moment bestemd voor agrarisch gebruik. Deze gronden en de daarop aanwezige agrarische bestemming en bouwvlak kunnen, zoals hierboven bij **2.** is toegelicht, door reclamant niet aangewend worden voor het bouwen van bouwwerken. Deze mogelijkheden wijzigen door vaststelling van dit bestemmingsplan niet. Indien reclamant van mening is recht te hebben op schadevergoeding, staat het reclamant vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan