

Bestemmingsplan: "Milheesestraat 17 in Milheeze, april 2015"

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZE

INHOUD

1. INLEIDING.....	2
2. ZIENSWIJZEN	2
2.1 Milheesestraat 17, Milheeze F. Verberne (Binnenveld 8, Milheeze)	2

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015" heeft met ingang van 13 april 2015. Hierin is de planontwikkeling Milheesestraat 17 in Milheeze opgenomen. Gedurende zes weken kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In het totaal is één zienswijze ingediend. In onderliggende bijlage is aangegeven wat de zienswijze op hoofdlijnen inhoudt, of de zienswijze ontvankelijk is en of naar aanleiding van de zienswijze aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Milheesestraat 17, Milheeze F. Verberne (Binnenveld 8, Milheeze)

Ontvankelijkheid

Op 21 mei 2015 is de zienswijze per fax ontvangen en op 27 mei 2015 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De raad heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 Awb. In het onderliggende bestemmingsplan is onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangafweging. Dit wordt onderbouwd door de volgende punten.

1. Privaatrechtelijke belemmeringen.

Door de herziening van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om een gebouw op de achterste perceelgrens te realiseren, zodanig dat het pal tegen of net voor de loggia van de heer Verberne wordt gebouwd. Hierdoor wordt onrechtmatig gehandeld doordat aan de heer Verberne licht of lucht wordt onthouden.

Daarnaast heeft de gemeente, door het verlenen van een omgevingsvergunning, als eigenaar van het naburig perceel toestemming gegeven om binnen twee meter van de grenslijn van het erf een loggia te realiseren. Dit betekent dat de gemeente ook minimaal twee meter in acht moet nemen, gemeten vanaf deze opening.

2. Goed woon- en leefklimaat

Met het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om een bedrijf in categorie 1 of 2 te realiseren. Voor deze bedrijven geldt een indicatieve afstand van 30 meter. In het plan staat echter een afstand van 0-10 meter. Verder wordt gesteld dat de afstand tot hindergevoelige objecten meer dan 10 meter is. Dat is niet het geval. De afstand tot het appartement (burgerwoning) van de heer Verberne kan mogelijk 0 meter zijn. Hier is in het plan geen rekening mee gehouden. Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3. Duurzaamheidsladder

De toelichting gaat niet in op de voorwaarden van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat is niet gebeurd en derhalve is het ontwerp-plan in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening. Er kan niet worden voldaan aan de duurzaamheidsladder, omdat er nog voldoende bedrijfslocaties leeg staan.

Beantwoording zienswijze

1. Privaatrechtelijke belemmeringen.

Wij zijn in overleg met de heer Verberne en de mogelijk nieuwe eigenaar van de boerderij aan de Milheesestraat 17 over een oplossing. Er is een principe akkoord waarbij de nieuwe bebouwing op het perceel aan de Milheesestraat 17 op 1,25 meter van de

perceelgrens wordt opgericht. De daglicht toetreding in het appartement wordt gewaarborgd door het aanbrengen van een voorziening (lichttube o.i.d.). Hiernaast krijgt de heer Verberne de mogelijkheid om een dakterras boven zijn appartement te realiseren. Hiermee is een oplossing gecreëerd waar alle partijen zich in kunnen vinden. Mocht deze oplossing uiteindelijk niet uitvoerbaar zijn, dan zal nog altijd de afstand van 1,25 meter in het bestemmingsplan worden opgenomen als afstand tot de perceelgrens. De redenering van de heer Verberne dat de gemeente ook minimaal 2 meter van de perceelgrens in acht dient te nemen klopt echter niet. Er is dan wel een vergunning verleend voor het realiseren van een loggia op de perceelgrens, maar hiermee kan de gemeente niet verplicht worden om in het bestemmingsplan op te nemen dat een afstand van minimaal 2 meter aangehouden dient te worden. Ook in het geldende bestemmingsplan is bebouwing op de achterste perceelgrens mogelijk.

2. Goed woon- en leefklimaat

De bedrijven zijn gelegen op een bedrijventerrein, waarbij over het algemeen lichte bedrijvigheid wordt gecombineerd met bedrijfswoningen. De nieuwe locatie vormt hierop geen uitzondering. De hindergevoelige objecten op dit terrein worden op een andere manier beschermd, dan bijvoorbeeld in een woonwijk. Bedrijven in categorie 1 en 2 worden passend beoordeeld op dit bedrijventerrein in combinatie met de bedrijfswoningen. De bescherming van de bedrijfswoningen vindt hiernaast ook plaats op basis van de Wet milieubeheer.

3. Duurzaamheidsladder

De Ladder duurzame verstedelijking wordt wel in het ontwerp bestemmingsplan genoemd, namelijk in artikel 2.1. Een nadere toelichting voor het onderhavige plan ontbreekt inderdaad. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Een nadere toelichting is gegeven ten aanzien van de Duurzaamheidsladder.