



De raad van de gemeente Mill en Sint Hubert

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 juni 2018

gehoord het advies van de commissie Ruimte en Economie van 21 juni 2018

onder verwijzing naar de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van zienswijzen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan 'Mill, Straethof';

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Wet geluidhinder;

gelet op het bepaald in artikel 160 onder f van de Gemeentewet;

Gelet op het amendement van CDA, VKP en AB'90,

besluit

- A. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Mill, Straethof' met IMRO-nummer 'NL.IMRO.0815.BPLmillstraethof-VA01';
- B. de ingekomen zienswijze ontvankelijk en *gegrond* te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte geamendeerde Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Mill, Straethof
- C. het bestemmingsplan bestemmingsplan 'Mill, Straethof' met IMRO- nummer 'NL.IMRO.0815.BPLmillstraethof-VA01' en ondergrond 'o_ 'NL.IMRO.0815.BPLmillstraethof-VA01.dwg' gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan vast te stellen zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Mill, Straethof'.

én

het IMRO-nummers 'NL.IMRO.0815.BPLmillstraethof-VA01' te veranderen naar 'NL.IMRO.0815.BPLmillstraethof-OH01' nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplannen gewijzigd wordt;
- D. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert in zijn openbare vergadering van 5 juli 2018.

De raad voornoemd,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'C'.

Dr. J. Cornips
griffier

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A.A.M.J. Walraven'.

ing. A.A.M.J. Walraven
voorzitter



NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BETREFFENDE HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN 'MILL, STRAETHOF'

Publicatie ontwerpbestemmingsplan 'Mill, Straethof'

Op 6 maart 2018 is de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Mill, Straethof' aangekondigd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Het ontwerp-bestemmingsplan is beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en aangemeld bij andere overheden. Degenen die een inspraakreactie hebben ingediend zijn persoonlijk geïnformeerd.

In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende 6 weken van woensdag 7 maart 2018 tot en met dinsdag 17 april 2018 zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Ingekomen zienswijze

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan 'Mill, Straethof' is één zienswijze ingediend:

Op 17 april 2018 door [REDACTED]

Ontvankelijkheid van de ingekomen zienswijze

Indieningsvereisten

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 7 maart 2018 tot en met dinsdag 17 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat de zienswijze bij de besluitvorming kan worden betrokken.

Beoordeling zienswijze

Samengevat is de volgende zienswijzen naar voren gebracht.

Straatbeeld

Reclamant stelt zich op het standpunt dat de ligging van het bouwvlak aan de Pastoor Maasstraat voor hen nadelig is. Het straatbeeld en woongenot wordt volgens reclamant aangetast door de directe ligging van een gebouw aan de straat in plaats van het nu bestaande vrij uitzicht op het schoolplein.

Privacy

Reclamant is van mening dat relatief kleine aanpassingen het gestelde verlies van privacy zouden kunnen beperken. Zo zou het gebouw iets naar achteren geplaatst kunnen worden en zou er een groenstrook met beplanting aangelegd kunnen worden. De projectontwikkelaar denkt hier over mee, reclamant verwacht dit echter ook van de gemeente. De keuze voor een woonbestemming wordt begrepen, de invulling niet.

Participatie

Reclamant wil graag geïnformeerd worden over het gunningsproces richting ontwikkelaar en de onderzochte alternatieven. Reclamant wil graag dat de belangen van omwonenden meer in ogenschouw worden genomen. Verder vindt reclamant het onduidelijk hoe het kan dat er eerder door de wethouder is gesproken over zeven woningen om de kosten van de verplaatsing van de school te bekostigen en dat er nu meer woningen mogelijk worden gemaakt.

Aanpassing van het plan

Reclamant is van mening dat het bouwvlak niet past binnen de omgeving. Hij verzoekt het bouwvlak aan de Pastoor Maasstraat enkele meters naar achteren te verschuiven. Dit kan volgens reclamant bereikt worden door het schrappen van twee appartementen of een groenstrook van enkele meters tussen de weg en de bebouwing te realiseren. Begroeiing zou in de ogen van reclamant ook soelaas kunnen bieden.

Waardevermindering

Reclamant vreest waardevermindering en verzoekt eventuele waardedaling te vergoeden dan wel te compenseren.

1. Beantwoording zienswijzen

Straatbeeld

Het is vaste jurisprudentie van de bestuursrechter (zie onder meer AbRS 9 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1546 en AbRS 28 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:712) dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. Gelet op de ligging in de bebouwde kom is bebouwing, zoals deze met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, niet te beschouwen als een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat de raad het plan niet in redelijkheid zou kunnen vaststellen. Daarbij dient nog opgemerkt dat er (recht) tegenover de woning van reclamant een bouwvlak mogelijk wordt gemaakt van 2 bouwlagen met een maximale hoogte van 7,5 meter. Aan de Schoolstraatzijde betreft het een bouwvlak van 3 bouwlagen met een maximale hoogte van 11 meter.

Privacy/woongenot

De afstand van de woning van reclamant en het bouwvlak bedraagt circa 25 meter. Ten aanzien van aantasting van de privacy is door de Afdeling eerder geoordeeld dat een afstand van 25 meter tussen de voorziene bebouwing en bestaande bebouwing in een woonwijk geen ongebruikelijke afstand is. In dat geval is er ook geen aanleiding voor het oordeel dat een plan zal leiden tot een onaanvaardbare beperking van de privacy (AbRS 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2383, r.o. 4.2). Zoals reclamant zelf aangeeft, is de ontwikkelaar met hem in gesprek over het aanbrengen van beplanting om de beperking van de privacy verder te beperken. Los daarvan, is van belang of er sprake is van gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant, die zodanig zijn dat de raad deze bij afweging van de betrokken belangen in strijd met een goede ruimtelijke ordening had moeten achten. Daarvan is geen sprake.

Participatie

Het gunningsproces met de ontwikkelaar maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het maximaal te realiseren aantal van 29 woningen is in overeenstemming met de regionale en lokale behoefte zoals weergegeven in paragraaf 3.3.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan (plantoelichting, p. 17-18).

Aanpassing van het plan

De ligging van het bouwvlak op 25 meter afstand tot de woning van reclamant en de maximale hoogte, zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Ter plaatse blijft, ook na verwezenlijking van het bouwplan, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In Hoofdstuk 2 van de plantoelichting is uitgewerkt wat de overwegingen zijn geweest om in het kader van de goede ruimtelijk ordening bebouwing ter plaatse van de bouwvlakken mogelijk te maken. De raad komt bij deze keuze beleidsvrijheid toe.

Waardevermindering

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan reclamant een verzoek doen in de tegemoetkoming van de waardevermindering ten gevolge van het bestemmingsplan. Dit is echter een afzonderlijke procedure.

Tussenconclusie zienswijzen

De door reclamant naar voren gebrachte zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Gesprekken en variantenstudie

Uit recente gesprekken met omwonenden en ontwikkelaar is gebleken dat het plan kan worden geoptimaliseerd door een verschuiving van 3 m van het bouwvlak in zuidelijke richting.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Het (noordelijk deel van het) bouwvlak wordt 3 m verschoven in zuidelijke richting.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

Ambtshalve wijzigingen

Naam en bestandenset van het bestemmingsplan worden gewijzigd vanwege het omzetten van ontwerp-bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan. De wijziging is puur administratief. De planregeling bestaande uit verbeelding en regels wordt niet gewijzigd.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Mil en Sint Hubert van 5 juli 2018.

Mij bekend,

Dr. J. Cornips, a.i.
griffier