



Gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Tevens per fax op 0492-366325

Deurne: 21 mei 2015
Onze ref.: 20150224
Uw ref.:
Behandelaar: mr. R.A.M. Verkoijen
E-mail direct: r.verkoijen@gca.nl

Geachte raad,

Door

De heer F. Verberne, Binnenveld 8, 5763 BT Milheeze en

is met mij contact opgenomen. Met ingang van 13 april 2015 heeft u een ontwerp voor het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015" ter inzage gelegd. Onderdeel van dat bestemmingsplan is de locatie Milheesestraat 17 in Milheeze. Tot en met 26 mei 2015, op grond van artikel 1, lid 1 de Algemene Termijnenwet, kunnen zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar worden gemaakt. Van die gelegenheid maakt cliënt graag gebruik.

Het door burgemeester en wethouders voorbereide bestemmingsplan strekt tot het mogelijk maken van bedrijvigheid op het adres Milheesestraat 17 in Milheeze terwijl er thans een woonbestemming op rust. Het plangebied ligt aan de rand van een bestaand bedrijventerrein en behelst een monumentale woning met bijgebouwen. Dit vindt nu regeling in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips.

In de voorgenomen situatie wordt de woonbestemming vervangen door een bedrijvenbestemming en wordt de mogelijkheid gecreëerd om een gebouw te plaatsen met een goot- en bouwhoogte van 6,5 meter.
Mijn cliënt woont achter de locatie waar dit bestemmingsplan op ziet. Hij heeft daar een bedrijf en heeft op de grens met het betreffende perceel ook een bedrijfsruimte gebouwd. In

voorkomen doe je samen met

Goorts + Coppens bv

Schootense Dreef 31 + 5708 HZ Helmond + Postbus 41 + 5750 AA Deurne + 0492 544 435 + helmond@gca.nl
Heuvelstraat 14 + 5751 HN Deurne + Postbus 41 + 5750 AA Deurne + 0493 352 070 + deurne@gca.nl
www.gca.nl + KvK 13038224 + BTW NL800529777B01 + NL31RABO0121430111 St. Beheer Dordengelden

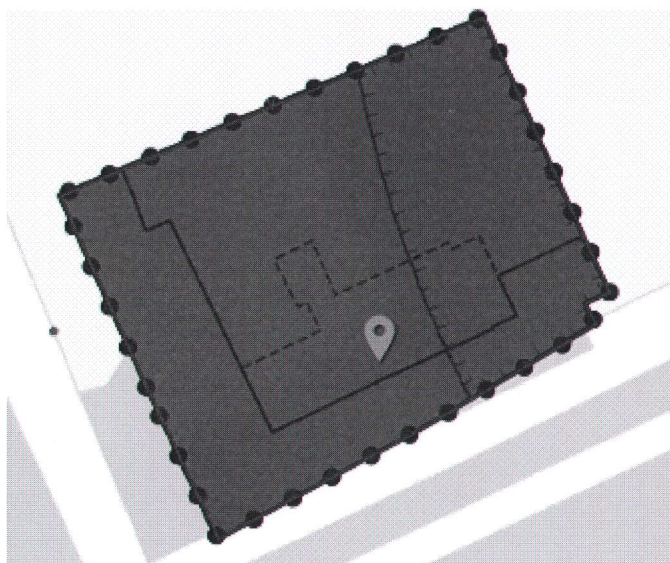
die bedrijfsruimte bevindt zich in de bovenverdieping een vergund appartement met een bijbehorende loggia. Het is met name de aanwezigheid van dit appartement met deze loggia die reden is om een zienswijze in te dienen.

Ontvankelijkheid

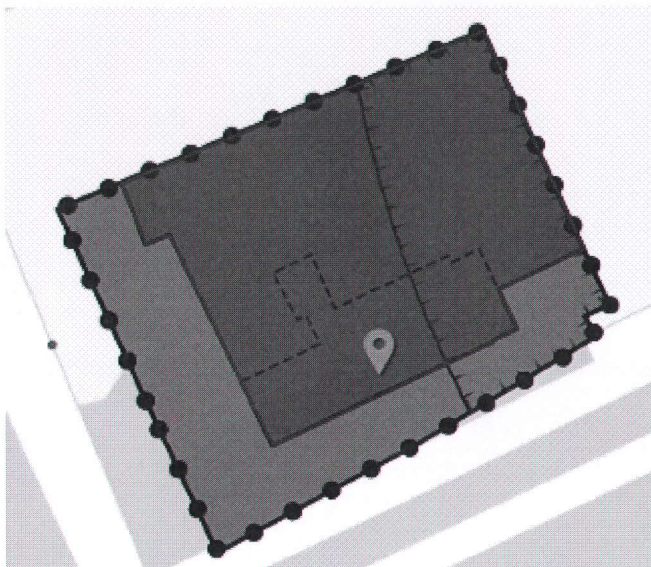
Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd op 13 april 2015. Gedurende de termijn van zes weken na de bekendmaking/terinzagelegging, is het mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De termijn voor het indienen van zienswijzen loopt tot en met dinsdag 26 mei 2015 omdat maandag 25 mei een Pinksterdag is. Aangezien deze zienswijzen tijdig zijn ingediend dient cliënt in zijn zienswijzen worden ontvangen.

Voorgenomen bestemmingsplan

In het voorgenomen plan wordt een bedrijvenbestemming op het perceel gelegd waarbij een aantal functie-aanduidingen worden aangegeven. Hieronder heb ik de diverse functie-aanduidingen weergegeven.



Enkelbestemming Bedrijf – B

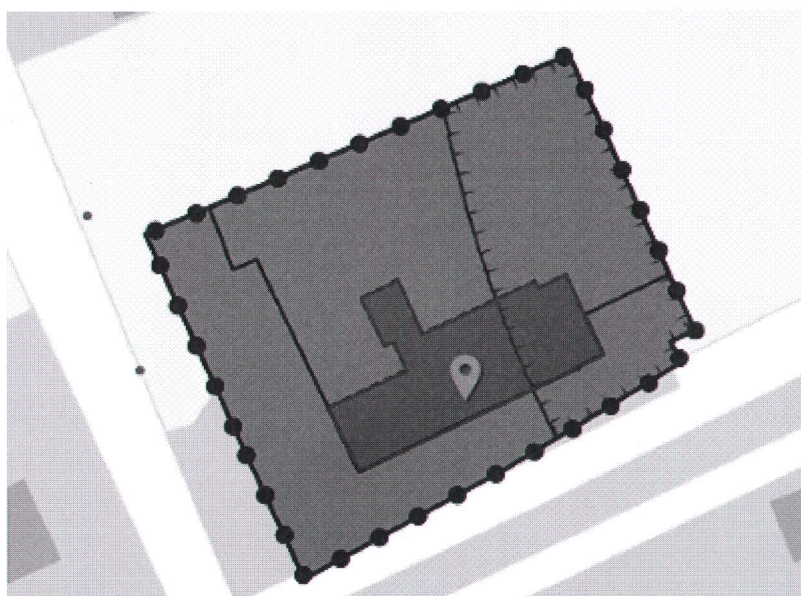


Bouwvlak

Max. bouwhoogte 6,5 meter

Max. goothoogte 6,5 meter

Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – bebouwing in achterste perceelsgrens



Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument

Er zijn qua bouwregels voorschriften gesteld aan nok- en goothoogte maar niet aan bebouwingsoppervlak.

Op basis van het voorliggende plan is het derhalve mogelijk om op de perceelsgrens een loods te realiseren die derhalve pal tegen het appartement van mijn cliënt kan worden gebouwd.



Zienswijzen

- **Goede ruimtelijke ordening**

Bestemmingen moeten in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen, artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. 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.

Op grond van het in artikel 3:2 Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.

Het college heeft in het onderliggende bestemmingplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van cliënt onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.

Cliënt licht dit hierna toe.

- **Privaatrechtelijke belemmeringen**

Zoals gezegd bewoont mijn cliënt de woning Binnenveld 10 maar beschikt hij ook over een appartement boven de bedrijfsruimte. In dat appartement bevindt zich een loggia. Voor dit appartement met loggia is een omgevingsvergunning verleend en de situatie is thans dus rechtens zo aanwezig.

Volgens het voorgaande bestemmingsplan was maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan en dat was al aanwezig. Mijn cliënt heeft het perceel destijds gekocht en op deze wijze bebouwd met de wetenschap dat er geen loods naast zijn appartement gerealiseerd zou gaan worden.

Met het voorgenomen plan wordt de mogelijkheid geboden om een gebouw op de achterste perceelsgrens te realiseren, zodanig dat het pal tegen of net voor de loggia van mijn cliënt kan worden gebouwd. Door dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken, zou u onrechtmatig jegens mijn cliënt handelen.

Artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere



erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

Door het toestaan dat er op de perceelsgrens een gebouw kan worden gerealiseerd van gelijke hoogte als het gebouw van mijn cliënt, zou u evident onrechtmatig handelen door het onrechtmatig onthouden van licht of lucht. Weliswaar kan worden gesteld dat de eigenaar van het gebouw dan onrechtmatig handelt maar dat geldt evenzeer voor u omdat u deze onrechtmatigheid mogelijk maakt. In het geval van evident privaatrechtelijke belemmeringen, kunt u niet overgaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan met deze bebouwingsmogelijkheid.

Daarnaast bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek dat het, zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf, niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben.

Door het verlenen van de vergunning voor het appartement en de loggia, hebt u als eigenaar van het naburige erf, toestemming gegeven. Dat betekent ook dat u minimaal twee meter in acht moet nemen, gemeten vanaf deze opening.

Kortom, er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering op grond van artikel 5:37 en artikel 5:50 BW.

- **Goed woon- en leefklimaat**

In de huidige en vergunde situatie is er sprake van een appartement. Met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat er pal naast dit appartement een categorie 1 of categorie 2-bedrijf wordt gerealiseerd.

Dat betekent onder andere dat een consumptie-ijsfabriek, een broodfabriek, een cacao- en chocoladefabriek, een suikerwarenfabriek, een fabriek voor vervaardiging van wijn, cider e.d., kledingfabriek, grafische activiteiten, aannemersbedrijf, autohandel, autowasserij, tankstation zonder LPG, diverse groothandels, bouwmarkten, tuincentra, discotheken, taxibedrijven, personenautoverhuurbedrijven, post- en koeriersbedrijven, bioscopen, muziekscholen, bowlingcentra, sportscholen etc. zijn toegestaan. Voor deze bedrijven geldt een indicatieve afstand van 30 meter tot een gevoelig object.

In de toelichting bij het plan stelt u dat een afstand van 0 tot 10 meter zou gelden. Dit is het geval bij een categorie 1 bedrijf maar voor een categorie 2 bedrijf geldt een afstand van 30 meter.

Verder wordt in de toelichting gesteld dat de afstand van het perceel tot hindergevoelige objecten (burgerwoningen) meer dan 10 meter is. Dat is niet het geval. In het nu gepresenteerde plan is het mogelijk om een bedrijfsgebouw op 0 meter van een gevoelig object te realiseren.



Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet u rekening houden met het woon- en leefklimaat van de bewoners van het appartement. Volgens de plantoelichting is daar geen rekening mee gehouden en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

- **Duurzaamheidsladder**

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Artikel 1.1.1. lid 1 onder i geeft aan wat onder een stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen

Omdat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, er wordt immers een bedrijventerrein uitgebreid, had de toelichting ook op de voorwaarden van artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening in moeten gaan.

Dat is niet gebeurd en derhalve is het ontwerp-plan in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening.

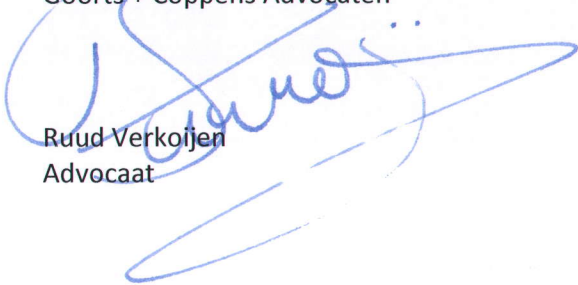
Overigens zijn wij van mening dat nog voldoende bedrijfslocaties leeg staan zodat niet aan de eisen van de duurzaamheidsladder voldaan kan worden.



Conclusie

Namens cliënt verzoek ik u om het ontwerp-bestemmingsplan “partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015” niet vast te stellen. Ik reken er op dat het standpunt van cliënt duidelijk is. Als u dat op prijs stelt ben ik graag tot een nadere toelichting bereid.

Hoogachtend,
Goorts + Coppens Advocaten


Ruud Verkoijen
Advocaat