



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Huis Deelen 6 te Heesch'

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Huis Deelen 6 te Heesch'

Voorliggende Nota zienswijzen heeft betrekking op de ontwerp bestemmingsplan 'Huis Deelen 6 te Heesch'.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Huis Deelen 6 te Heesch' heeft van 15 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 – reclamant 1

d.d. 13 maart 2018

Samenvatting zienswijze

Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Het bestemmingsplan laat een nieuwe woning toe in het buitengebied
2. Strijdt met de provinciale verordening.
 - a. Binnen Gemengd landelijk gebied zijn in beginsel enkel bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toegestaan
 - b. In het bestemmingsplan wordt een beroep gedaan op de bepaling dat bij behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand een woonfunctie kan worden toegekend, hier wordt onvoldoende onderbouwing aan gegeven.
3. Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De locatie krijgt de bestemming 'agrarisch met waarden – Leefgebied dassen'. Het toevoegen van een woning is in strijd met deze bestemming.
4. Realisering van het plan zorgt voor een overschrijding van de geurnormen, onterecht is de locatie Loosbroeksestraat 17 in Heesch niet meegenomen.
5. Reclamant heeft de woning gekocht voor het vrije uitzicht. Ten tijde van de aankoop van de woning was sprake dat de boerderij gesloopt zou worden. Dit was de reden dat reclamant de woning heeft gekocht.
6. Privaatrechtelijke belangen staan het plan in de weg. De boerderij is enkel te bereiken via een erfdienstbaarheid die nu niet aanwezig is.
7. Reclamant vreest waardedaling van zijn woning door deze ontwikkeling.

Beantwoording zienswijze

Ten aanzien van de door reclamant ingebrachte gronden overwegen wij het volgende:

1. Door toepassing van artikel 7.7 lid 3 onder b van de Verordening ruimte is het mogelijk een woning toe toevoegen mits hiermee het behoud of herstel van een cultuurhistorisch pand wordt geborgd.
2. Zie antwoord onder 1. In overleg met Provincie is gebleken dat de huidige onderbouwing voldoende is om invulling te geven aan art 7.7 lid 3 onder b.
3. De bestemmingssystematiek van het bestemmingsplan buitengebied is dat wij werken met gebiedsbestemmingen met daarin een functietoekenning wonen. Deze systematiek is ook van toepassing op Huis Deelen 4 en wijkt daarmee niet af.
4. De locatie Loosbroeksestraat 17 was inderdaad niet meegenomen in het geuronderzoek. Er heeft een nieuw geuronderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat de geurnorm van de achtergrondbelasting niet wordt overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkeling door dit bestemmingsplan (zie rapport **21800258.R01d** 'Actualisatie geuronderzoek Huis Deelen 6 in Heesch' gedateerd 1 oktober 2018 in de bijlage).

5. Het is correct dat bij de totstandkoming van Huis Deelen 4 de voormalige boerderij zijn woonfunctie heeft verloren en is omgezet naar een bijgebouw. Door toepassing van de Verordening is het mogelijk een cultuurhistorisch gebouw te behouden door hier wederom een woonfunctie aan toe te kennen.
6. De omliggende gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer, waardoor deze niet enkel bereikbaar is via de gronden van de buurman.
7. Indien reclamant van mening is dat zijn woning in waarde daalt, kan hij een planschade claimen bij de gemeente.

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 – Reclamant 2

d.d. 26 maart 2017

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant vreest dat zijn bedrijfsvoering belemmerd wordt door de toevoeging van een woning binnen zijn invloedsgedebiet qua geur. En wenst duidelijkheid te krijgen door de gemeente dat dit niet van toepassing is.

Beantwoording zienswijze

1. De bedrijfsvoering van reclamant wordt niet belemmerd door toevoeging van deze woning. De nieuwe woning op adres Huis Deelen 6 ligt op circa 576 meter afstand van Loosbroeksestraat 17. Op 315 meter ligt de dichtstbijzijnde woning (adres Loosbroeksestraat 22). Ten noorden (in de richting van huis Deelen 6 ligt de dichtstbijzijnde woning op 400 meter (Loosbroekseweg 11). Deze woningen zijn bepalend voor de toegestane geurbelasting ten gevolge van de veehouderij. Er is sprake van een overbelaste geursituatie bij deze woningen. De planrealisatie van woning Huis Deelen 6 dus niet. Tevens blijkt uit het geurrapport, zie bijlage 1, dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijzen zijn alle ontvankelijk en ongegrond.