

Nota van zienswijzen en wijzigingen Mill, Karstraat 25a-27 en Molenstraat 60

1. Inleiding
2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
4. Ambtshalve wijzigingen
5. Conclusie

Bijlagen

Ons kenmerk
Z/21/282610
D/23/1706877

Onderwerp
nota van zienswijzen

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Mill, Karstraat 25a-27 en Molenstraat 60. Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van één extra woning.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid zijn op 27 december 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 28 december 2022 tot 7 februari 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Mill, Karstraat 25a-27 en Molenstraat 60 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPMiKarstraat25a-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemde ontwerpbesluiten kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende zienswijze ontvangen:

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



1. geanonimiseerd, te Beers, ontvangen op 23 januari 2023, hierna: zienswijze 1.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

Bepalen ontvankelijkheid zienswijzen: *Afdeling 3.4 van de Awb is van toepassing. De termijn voor het indienen van zienswijzen is zes weken en begint op de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd (artikel 3:16 Awb). Een zienswijze is tijdig ingediend indien hij voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb)*

De zienswijze is voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

Indiener wil graag dat de perceelsgrens wordt rechtgetrokken en dat er een erfafscheiding wordt geplaatst, ook tijdens de bouw. Tevens zijn ze bang dat er schade ontstaat aan de bloembak en de bestaande bomen. Dit willen ze geregeld hebben in een overeenkomst met initiatiefnemer in plaats van planschade te eisen.

Overwegingen

Het Burgerlijk Wetboek bevat regels van privaatrechtelijke aard (tussen burgers onderling). In het geval van een procedure zoals een bestemmingsplanprocedure moet de gemeente alle bij de besluitvorming betrokken belangen meewegen. Hier vallen dan ook de privaatrechtelijke belangen van eventuele bezwaarmakenden onder.

De bestuursrechter hanteert de vaste lijn dat de gemeente alleen planologisch zijn medewerking kan weigeren, indien vaststaat dat de privaatrechtelijke belemmering evident is. Met andere woorden, als een (bouw)plan in verband met privaatrechtelijke zaken niet uitgevoerd kan worden, is de gemeente gehouden om haar publiekrechtelijke medewerking niet te verlenen.

Privaatrecht in deze zaak.

Een privaatrechtelijke belemmering is bijvoorbeeld evident indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een (bouw)plan is voorzien op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daar niet in hoeft te berusten.



Hier is geen sprake van bouwen op eigendom (grond) van verzoeker. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. In casu is er geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Bouwwerkzaamheden kunnen schade veroorzaken aan naburige panden en of erven. De eigenaar dient er alles aan te doen om deze schade te voorkomen dan wel te herstellen. Op de benadeelde partij rust – bij betwisting door de andere partij – de bewijslast dat er sprake is van een causaal verband tussen enerzijds de werkzaamheden en anderzijds de schade. Ook in dit geval is er geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering, waardoor het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

Dit onderdeel van de zienswijze is gebaseerd op het beoogde bouwplan en hiervoor dient privaatrechtelijk overeenstemming worden bereikt.

Tevens heeft de eigenaar van de grond ingestemd met het sluiten van een planschadeovereenkomst. Voor zover verzoeker door de bestemmingsplanprocedure recht heeft op een planschade zal deze schade door de eigenaar van het perceel worden voldaan. Voor compensatie van eventuele waardedaling als gevolg van een planologisch nadeel kan gemotiveerd een verzoek om tegemoetkoming in de planschade worden ingediend bij de gemeente. Een eventuele toekomstige claim zal op haar merites worden beoordeeld in de daartoe behorende procedure ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening en nader uitgewerkt in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Land van Cuijk 2022.

Het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat de privaatrechtelijke afspraken geen beperking zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Als gevolg hiervan zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het is zaak dat de ontwikkelaar en bewoners met elkaar in gesprek gaan en afspraken maken over het voorkomen en mogelijk verhalen van schade als gevolg van werkzaamheden.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is *niet* aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wel ambtshalve wijzigingen.

In de regels is geen aanlegvergunningstelsel opgenomen dit had echter wel moeten om onder andere het tegen gaan van hoge beplantingen bij de molen tegen te gaan.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Mill, Karstraat 25a-27 en Molenstraat 60 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPMiKarstraat25a-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld.



alle wijzigingen op basis van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen:

Toelichting:

- Imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.BPMiKarstraat25a -VA01
- Status gewijzigd in 'vastgesteld'
- Datum gewijzigd in april 2023
- In paragraaf 5.3. vermeld dat een ambtelijke wijziging is doorgevoerd, welke is verwoord in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Verbeelding:

- Imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.BPMiKarstraat25a -VA01
- Status gewijzigd in 'vastgesteld'
- Datum gewijzigd in april 2023

Regels:

- Imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.BPMiKarstraat25a -VA01
- Status gewijzigd in 'vastgesteld'
- Datum gewijzigd in april 2023
- In artikel 11.2.2. zijn de volgende woorden verwijderd:
 - 'en bouwwerken, geen gebouw zijnde'
 - 'beplanting worden gerealiseerd of gronden worden opgehoogd'

- De volgende artikelen zijn toegevoegd:

Artikel 11.2.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.2.4.1 Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

11.2.4.2 Uitzonderingen

Het onder 11.2.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.



11.2.4.3 Toelaatbaarheid

De onder 11.2.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

11.2.4.4. Advies

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies bij de molendeskundige én de eigenaar/beheerder van de molen.

Bijlage:

- Bijlage 11 Nota van zienswijzen en wijzigingen, toegevoegd

Bijlage

Zienswijze 1 geanonimiseerd