

Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan “Hoevensestraat 23-25”

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Hoevensestraat 23-25” toegezonden aan de bij het plan betrokken diensten van rijk, provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

Verder heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 15 november 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld tot om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken.

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

- a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief van 19 december 2012, kenmerk C2100419/3328533 en
- b. Waterschap De Dommel, brief van 27 november 2012, kenmerk Z18036/U17541.

De inhoud wordt hieronder kort samengevat.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Waterschap De Dommel

Het Waterschap geeft aan in te stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Het bestemmingsplan voorziet in een afname van verhard oppervlak.

Inspraak

Tijdens de inspraakperiode is een mondelinge en schriftelijke reactie door één inspreker ingediend. De inhoud wordt hieronder kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

Hoevensestraat 21

- 1.1 Het gebruik van de huisnummers in de toelichting en bijlagen vindt niet consequent plaats. Gesproken wordt over de huisnummer 21a, 23a, 23 en 25. Gevraagd wordt om hiermee eenduidig om te gaan.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan zal gecontroleerd worden op het gebruik van de huisnummers. Op de betreffende gronden komen de huisnummers 21a, 23 en 25 voor. Deze zullen op de juiste wijze verwerkt worden in het bestemmingsplan.

- 1.2 Insprekers zijn van mening dat de bouwmassa te groot is en aan de zijkant van de woning geen ramen mogen worden gesitueerd.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de bouwmassa van de nieuwe woning dient voldaan te worden aan de eisen zoals gesteld in de bestemming 'Wonen – 2'. In deze bestemming is geregeld dat woningen in het buitengebied een inhoud van maximaal 600 m³ mogen hebben. Dit is een maatvoering, die algemeen in het buitengebied gehanteerd wordt en ook passend wordt geacht in het buitengebied.

Het al dan niet aanwezig hebben van ramen betreft geen planologische maatregel maar een privaatrechtelijk vraag, waarin de gemeente geen partij is. Privaatrechtelijke afspraken worden en kunnen niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

- 1.3 Het ophogen van het terrein leidt volgens insprekers dat het water naar het terrein van insprekers wordt afgevoerd.

Reactie gemeente

Het terrein kan opgehoogd worden om het bouwpeil enigszins te verhogen. Dit is opgenomen in de waterparagraaf. De waterparagraaf wordt door het waterschap getoetst op de waterbelangen. Het waterschap heeft geen opmerkingen op de waterparagraaf. Hieruit is af te leiden dat zij geen overlast verwachten met de ophoging voor het perceel en naastgelegen percelen.

- 1.4 Het hoofdgebouw (woning) en bijbehorende bouwwerken dienen op 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht. De schets, die is opgenomen op pagina 6, voldoet hieraan niet. Daarnaast ontbreken de bestaande bijgebouwen op de schets.

Reactie gemeente

De schets op bladzijde 6 betreft de nieuwe situatie, zoals deze er globaal uit komt te zien met toepassing van de wijzigingsprocedure. Hierbij is de maatvoering zoals deze geldt voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet juist opgenomen. In de regels is aangegeven dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken 5 meter dient te bedragen. Voor de duidelijkheid en om verwarring te voorkomen, is de schets verwijderd uit de toelichting.

- 1.5 Insprekers zijn van mening dat een bestaande woning in het buitengebied niet aan zijn woonfunctie onttrokken mag worden.

Reactie gemeente

Het al dan niet onttrekken van de woonfunctie van een pand betreft geen planologische maatregel maar een privaatrechtelijk kwestie welke gelegen is aan de eigenaar. Privaatrechtelijke afspraken worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

- 1.6 Het samenvoegen van de woningen en de mogelijkheid van het oprichten van een nieuwe woning brengt het risico van precedentenwerking met zich mee.

Reactie gemeente

De betreffende locatie betreft een specifieke locatie, waarbij de bebouwing van een voormalig bedrijf wordt gesloopt. Daarnaast wordt de bedrijfswoning bij de huidige woning aan de Hoevensestraat 25 gevoegd. Op die manier neemt het aantal woningen niet toe. Vanwege het verdwijnen van het bedrijf met bedrijfswoning is sprake van een verbetering van de woon- en leefomgeving. De voorliggende ontwikkeling brengt vanwege de specifieke situatie geen precedentenwerking met zich mee.

- 1.7 Insprekers vinden dat bouw te dicht plaats vindt bij hun woning en niet past in het straatbeeld.

Reactie gemeente

In de regels is aangegeven dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken 5 meter dient te bedragen. Daarnaast dient de woning aan de Hoevensestraat 21 ook op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd. De minimale afstand tussen de woningen onderling zal 10 meter zijn. Dit is een afstand, welke algemeen in het buitengebied gehanteerd wordt en ook passend wordt geacht in het buitengebied.

Op dit moment zijn er nog geen schetsen waaruit blijkt hoe de woning eruit komt te zien. Wanneer er een bouwplan is, zal de Welstandscommissie zich buigen over de vraag of de woning in het straatbeeld past. Het is nu niet te zeggen dat de woning niet in het straatbeeld past, aangezien er geen schetsen beschikbaar zijn.

- 1.8 In oktober 2004 heeft de gemeenteraad een afwijzend besluit genomen voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel Hoevensestraat 23. Dit raadsbesluit is mede gebaseerd op het advies van de provincie die nieuwbouw in het buitengebied uitsluit. Insprekers zijn verbaasd dat B&W dit bestemmingsplan ter inzage leggen zonder dat er sprake is van nieuwe feiten en/of inzichten.

Reactie gemeente

Het besluit van 2004 ziet op het toevoegen van een extra woning. De bedrijfswoning en woning op nummer 23 respectievelijk 25 blijven in stand als aparte woningen. Naast de Hoevensestraat 23 zou een nieuwe woning worden opgericht. Het totale aantal woningen komt dan op drie. Met de wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende bestemmingsplan wordt geen extra woning toegevoegd. De twee onder één kap woningen met nummer 23 en 25 worden samengevoegd tot één pand. Op het moment dat de samenvoeging juridisch en bouwkundig heeft plaatsgevonden, kan meegewerkt worden aan de wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van een woning. Het woningaantal blijft met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op twee. De situatie in 2004 betreft een andere situatie dan de huidige situatie.

- 1.9 Van het ongedaan maken van de splitsing is geen sprake. Hoevensestraat 23 en 25 zijn altijd twee woningen geweest.

Reactie gemeente

Het is correct dat de panden aan de Hoevensestraat 23 en 25 twee woningen betreffen op dit moment en dat geen sprake is van het ongedaan maken van een splitsing.

- 1.10 De bedrijfswoning nummer 23 wordt al sinds 1995 tegen de voorschriften verhuurd aan derden, die niet betrokken zijn bij de bedrijfsvoering.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hoevensestraat 23 -25' is binnen de bestemming 'Bedrijf' opgenomen dat de bedrijfswoning niet bewoond mag worden als burgerwoning en expliciet als strijdig gebruik aangemerkt. Dit betreft een handhavingskwestie, welke niet aan de orde is in dit bestemmingsplan.

- 1.11 Insprekers zijn van mening dat de gemeente alleen maar positief kan reageren om de status van de bedrijfswoning op te heffen als de fotostudio wordt afgebroken.

Reactie gemeente

In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat de bedrijfsbebouwing gesloopt dient te zijn, voordat meegewerkt kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast dient juridisch de bedrijfswoning aan de Hoevensestraat 23 één woning te zijn met de woning aan de Hoevensestraat 25. Ook feitelijk gezien dient het één woning te zijn. Aan de voorwaarde van sloop, zoals inspreker verwoord, dient te worden voldaan om medewerking te kunnen verlenen aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Vught, 26 februari 2013

Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,

de burgemeester,

mr. R.P.B.M. Brekelmans

R.J. van de Mortel