

Nota beoordeling van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Hoevensestraat 21a, 23 en 25' te Vught

Ingediende zienswijzen.

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Hoevensestraat 21a, 23 en 25' gedurende zes weken, van 21 maart tot en met 1 mei 2013, ter inzage gelegen.

Ter voldoening aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is van het ter inzage leggen van het plan vooraf kennisgeving gedaan middels een bekendmaking in de op 21 maart 2013 verschenen editie van de Staatscourant en het Klaverblad alsmede middels kennisgevingen langs elektronische weg en op de gebruikelijke wijze.

In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het bestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan is een zienswijze ingebracht.

Ontvankelijkheid.

De zienswijze is binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijze.

Onderstaand is de zienswijze samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen, die niet zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken.

1. Hoevensestraat 21

- 1.1 Reclamanten zijn van mening dat de bouw te dicht bij hun woning is gesitueerd.

Beoordeling gemeente

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de regels van de bestemming 'Wonen – 2' in acht te worden genomen. In deze 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 bedragen. Dit is een afstand, welke algemeen in het buitengebied gehanteerd wordt en ook passend wordt geacht in het buitengebied. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 1.2 De afstand van de perceelsgrens van reclamanten tot de huidige garage van de Hoevensestraat 23 bedraagt 18 meter. De nieuwe kadastrale grens dient op 5 meter van deze garage te komen. Het nieuwe perceel wordt dan 13 meter breed. Omdat de woning op 5 meter van de perceelsgrenzen moet worden gebouwd, kan deze woning slechts een breedte van 3 meter hebben. Dat is te smal voor een nieuw te bouwen woning.

Beoordeling gemeente

De nieuwe woning kan alleen worden opgericht als voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In deze voorwaarden is bepaald dat Hoevensestraat 23 en 25 zowel feitelijk als juridisch één woning moet zijn. Dit betekent dat het aantal m² aan bijbehorende bouwwerken eveneens geldt voor één woning. Daarbij is 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Om die reden zal de bestaande garage worden gesloopt.

De afstand tussen de huidige woning, Hoevensestraat 23, en de perceelsgrens van reclamanten bedraagt 22 meter. De nieuwe perceelsgrens van de Hoevensestraat 23 zal op 5 meter van de huidige woning worden gesitueerd. Daarnaast dient de nieuwe woning aan beide zijden op 5 meter van de perceelsgrens te worden gesitueerd. Dit betekent dat de breedte van de gevel van de nieuwe woning maximaal 7 meter kan bedragen. Deze gevelbreedte is een reële maat in het buitengebied. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 1.3 In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en het voorontwerp-bestemmingsplan Hoevensestraat is binnen de bestemming 'Bedrijf' opgenomen dat de bedrijfswoning niet bewoond mag worden als burgerwoning en expliciet als strijdig gebruik is aangemerkt. In het verslag 'Vooroverleg en inspraak' is aangegeven dat dit een handhavingsskwestie betreft, welke niet aan de orde is in dit bestemmingsplan. Reclamanten vragen waarom de gemeente niet handhaaft.

Beoordeling gemeente

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van een nieuwe woning. Een van de voorwaarden is dat de bedrijfswoning aan de Hoevensestraat 23 en de woning aan de Hoevensestraat 25 feitelijk en juridisch worden samengevoegd tot één woning. Dit betekent dat de strijdige situatie op termijn ongedaan wordt gemaakt. Om die reden is de zienswijze op dit punt ongegrond.

- 1.4 Reclamanten 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.

Beoordeling gemeente

In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat de bedrijfsbebouwing gesloopt dient te zijn, voordat meegewerkt kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast dient de bedrijfswoning aan de Hoevensestraat 23 juridisch 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 reclamant verwoordt, dient te worden voldaan om medewerking te kunnen verlenen aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Vught, 28 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,

de burgemeester,

mr. R.P.B.M. Brekelmans

R.J. van de Mortel