

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerp-omgevingsvergunning 'Groene Woud, naast nr. 44, Oudenbosch'

Ter inzage termijn ontwerp-omgevingsvergunning

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een twee-onder-een-kapper aan de Groene Woud, naast nr. 44, te Oudenbosch (kadastraal bekend als gemeente Oudenbosch, sectie B, nummers 5771 en 5772). Het planvoornemen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Maria ter Engelen'. Het vigerend bestemmingsplan staat namelijk maar 19 woningen toe binnen de bestemming 'Wonen'. Met het realiseren van de beoogde twee-onder-een-kapper komt het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' op 20. Om de beoogde twee-onder-een-kapper te kunnen realiseren is een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) noodzakelijk.

De ontwerp-omgevingsvergunning, met ruimtelijke onderbouwing, heeft gedurende een periode van 6 weken vanaf 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen.

Ingediende zienswijzen:

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

- Indiener 1, d.d. 11 juli 2023, door ons ontvangen op 13 juli 2023.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording

De zienswijzen zijn samengevat in deze nota.

Indiener 1

Reactie 1:

Toelichting bestemmingsplan – rechtszekerheid

In paragraaf 6.3.1 van de toelichting van het vigerend bestemmingsplan 'Maria ter Engelen' is opgenomen dat voor het totale aantal woningen in het plangebied een maximum is opgenomen, wat rechtszekerheid voor omwonenden zou moeten garanderen. Het rechtszekerheidsbeginsel brengt met zich mee dat reclamanten erop mochten vertrouwen dat er maximaal één woning naast hun perceel kon worden gerealiseerd. Dat worden er nu twee. Afwijken van het bestemmingsplan door af te wijken van het maximum opgenomen totaal aantal woningen biedt geen rechtszekerheid, maar is in strijd met de rechtszekerheid.

Antwoord 1:

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in specifieke gevallen af te wijken van een ruimtelijk plan, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de omgevingsvergunning, is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Volgens reclamant, onderbouwd met onderstaande punten, is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ons antwoord op genoemde punten onderbouwt waarom wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie 2:

Woon- en leefklimaat onevenredig aangetast

Reclamanten stellen zich op het standpunt dat het bouwplan hun woon- en leefklimaat onevenredig aantast. Reclamanten wonen nu naast een stukje groen. De komst van één woning hier zou al een grote invloed hebben op hun woon- en leefklimaat, maar de komst van twee woningen (waarvoor de afwijken van het bestemmingsplan is verleend), zal zorgen voor een onevenredige aantasten van hun woon- en leefklimaat.

Reactie 2a:

Privacy

De privacy van reclamanten wordt aangetast door het bouwplan. Deze aantasting wordt vooral veroorzaakt door het raam dat is gesitueerd in de zijgevel op de eerste verdieping van de beoogde woning, die naast het perceel van reclamanten wordt gerealiseerd. Dit raam kijkt uit op het perceel van reclamanten.

Tussen de reclamanten en de vorige eigenaar is een contract gesloten. In dit contract is opgenomen dat de ramen in de zijgevel op de tweede verdieping voorzien dienen te zijn van geblindeerd glas. Het bouwplan is in strijd met genoemd gesloten contract, daar het raam in de zijgevel niet is voorzien van geblindeerd glas. Geblindeerd glas zorgt voor een aanzienlijke vermindering van de inbreuk op de privacy van reclamanten.

Reclamanten verzoeken het college om als voorwaarde aan de vergunning toe te voegen dat het raam op de eerste verdieping in de zijgevel van de woning wordt voorzien van geblindeerd glas.

Antwoord 2a:

Privacy is in principe een aangelegenheid van burgers onderling. Tegelijkertijd dient de gemeente bij de beoordeling van een vergunningaanvraag alle betrokken belangen te inventariseren, en deze zorgvuldig af te wegen.

In artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek staat dat het verboden is om binnen twee meter vanaf de erfgrans ramen/vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben als deze ramen of werken direct uitzicht geven op het naburig erf. De afstand tussen de te realiseren hoofdgebouw, waarin een raam is geprojecteerd en de erfgrans betreft 6 meter. Gesteld

wordt dat wordt voldaan aan deze afstand en dat er geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Om reclamant tegemoet te komen heeft de initiatiefnemer aangegeven dat zij een vast kozijn met geblindeerd glas in de zijgevel van de te realiseren woning zullen plaatsen. Genoemde zal als kettingbeding een plaats krijgen in de koopovereenkomst met de toekomstige kopers en zal vervolgens ook worden vastgelegd in de akte van levering.

Reactie 2b:

Zonlicht

Het bouwplan zal zorgen voor een grote afname van zonlicht dat in de tuin van reclamanten valt. Er zijn reeds een drietal schuren gerealiseerd op onderhavig perceel, waarvan twee met een bouwhoogte van 5 meter. Deze zorgen voor een grote afname van zonlicht in de tuin van reclamanten. Reclamanten stellen dat de impact van de beoogde woningen, met een bouwhoogte van 13 meter, groot zal zijn op de bezonning en hun tuin.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat er een bezonningsstudie is gedaan naar de invloed van het bouwplan op de bezonning in de tuin van reclamanten. Reclamanten verzoeken dit alsnog te doen.

Antwoord 2b:

Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat, moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Maria ter Engelen' is ter plaatse van het bouwvlak een hoofdgebouw toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 13,5 meter. Daarnaast zijn ter plaatse van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouw', bijgebouwen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 3 meter, dan wel 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, respectievelijk 5 meter.

Het hoofdgebouw van de beoogde twee-onder-een-kapper heeft een goot- en bouwhoogte van 5,9 meter respectievelijk 9,8 meter en is geprojecteerd binnen het huidige bouwvlak. Het hoofdgebouw voldoet aan de bouwmogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan.

De garage krijgt een bouwhoogte van 3,2 meter en valt niet geheel binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouw'. De garage is op een afstand van 2,75 meter van de erfgrens met reclamant geprojecteerd. Gezien de bouwhoogte van de garage en de afstand tot de erfgrens met reclamant is niet te verwachten dat het de garage een inbreuk doet op de zonlichtinval op het perceel van reclamant.

Volledigheidshalve wordt medegedeeld dat het bouwen van de beoogde garage op basis van artikel 22.36, Bruidsschat, vergunningsvrij mogelijk is.

Reactie 2c:

Geluiden

Twee gezinnen produceren meer geluid dan één gezin. Daarnaast worden de woningen voorzien van een warmtepomp. Het is algemeen bekend dat de geluidsproductie van warmtepompen, ondank dat de warmtepompen voldoen aan de geluidsnormen, erg storend kan zijn voor de

omgeving. Reclamanten vrezen dat ze geluidsoverlast gaan krijgen van de warmtepompen en vragen het college om de warmtepomp op een andere locatie te realiseren.

Antwoord 2c:

Het huisvesten van één extra gezin in een woonomgeving wordt niet beschouwd als een onevenredige vergroting van de geluidsproductie. In stedelijke gebieden is het normaal dat huizen naast elkaar worden bewoond. Dit wordt doorgaans niet als een significante verstoring van de leefomgeving beschouwd.

De zienswijze van reclamant bevat geen onderbouwing van de veronderstelde toekomstige geluidsproductie van de warmtepomp. Daarnaast bedraagt de afstand van de beoogde warmtepomp tot de erfgrans met reclamant 5 meter. Daar komt bij dat aan deze zijde van de woning van reclamant geen muuropeningen, noch dakvensters zijn. De gemeente is van oordeel dat niet voldoende is onderbouwd dat de toekomstige warmtepomp het woon- en leefklimaat van reclamant verstoort.

Om reclamant tegemoet te komen heeft de initiatiefnemer aangegeven dat zij de warmtepomp een kwartslag draaien, zodat het geluid van de warmtepomp niet richting het perceel van reclamant komt.

Reactie 2d:

Groen

Nu ligt er naast de woning van reclamanten een stukje groen. Reclamanten wensen dat de overheid ernaar streeft om verharding van natuurlijke/groene oppervlakten zo veel mogelijk te beperken. Het milieu heeft te leiden onder de bouw van woningen. Dit is voor hen een kwalijke zaak.

Antwoord 2d:

Het plangebied betreft geen (openbaar) groen en/of natuurgebied dat behouden dient te worden, maar is braakliggend terrein, waar op grond van het geldend bestemmingsplan reeds een woonbestemming ligt, waarop bebouwing is toegestaan. Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling een invulling gegeven aan de bestaande woningbouwbehoefte op een inbreidingslocatie.

Reactie 2e:

Onaanvaardbaar effect scouting op nieuwe woningen

In paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat moet worden aangetoond dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Reclamanten kunnen zich niet voorstellen dat de scouting (De Baarlebossche 13) geen onaanvaardbaar effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Reclamanten ervaren namelijk geuroverlast, veroorzaakt door het kampvuur en geluidsoverlast tot diep in de nacht.

Volgens de ruimtelijke onderbouwing vinden alle verkeersbewegingen van en naar het scoutinggebouw plaats via De Baarlebossche. Reclamanten stellen dat dit onjuist is en dat de verkeersbewegingen plaatsvinden via het Groene Woud.

In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat een belangrijk deel van de activiteiten van de scouting plaatsvinden binnen het gebouw. Dit is volgens reclamant onjuist. De activiteiten vinden alleen maar buiten plaats.

Antwoord 2e:

Het gebouw van de scouting ligt op een afstand van 25 meter van het plangebied. De activiteiten ter plaatse vinden voornamelijk in het gebouw plaats. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de hinder beperkt zal zijn en slechts een beperkte invloed heeft op het woon- en leefklimaat.

Het veldje aan de overzijde van De Baarlebossche 13 wordt door de scouting gebruikt voor de buitenactiviteiten. Daarnaast is het kampvuur ook op dit veldje gesitueerd. Het plangebied ligt op 45 meter afstand van het veldje. De woning van reclamanten ligt op een kortere afstand van het scoutinggebouw en het kampvuur, waardoor het logisch is dat zij eerder overlast zullen hebben van de scouting.

Het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot 'alle verkeersbewegingen van en naar het scoutinggebouw plaatsvinden via De Baarlebossche' impliceert dat de scouting uitsluitend via deze straat toegankelijk is (weliswaar vanuit twee richtingen). De Baarlebossche sluit aan op de Groene Woud, waardoor een deel van het verkeer langs de Groene Woud komt om De Baarlebossche te bereiken.

Reactie 3:

Verzoek om ontwerpbesluit niet vast te stellen

Op grond van bovenstaande zijn cliënten van mening dat hun woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast, waardoor het bouwplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Het verzoek is om het ontwerpbesluit niet vast te stellen.

Antwoord 3:

Geconcludeerd kan worden dat de verschillende benoemde aspecten van de zienswijze geen aanleiding geven tot het aanpassen van ons besluit. Wij zijn van oordeel dat met het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Aanpassingen / wijziging

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van de beschikking. Wel wil de initiatiefnemer de reclamant tegemoet komen door het volgende:

- De warmtepomp(en) wordt een kwartslag gedraaid.
- In de zijgevel wordt een vast kozijn met geblindeerd glas geplaatst.

Ambtshalve wijziging

De onderbouwing voor de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit" is aangepast.

Conclusie

Het college ziet aanleiding tot het ongewijzigd verlenen van de omgevingsvergunning.