

BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Reclamant 1.

ARAG Rechtsbijstand namens de heer F.J.M. Evers te Soerendonk.

Zienswijze d.d. 27 januari 2014, ingekomen 27 januari 2014.

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat:

- a. cliënt niet heeft kunnen verifiëren dat het bestemmingsplan “Kom Soerendonk” daadwerkelijk in de benodigde wijzigingsbevoegdheid voorziet en dat deze wijzigingsbevoegdheid gelding heeft verkregen. In het wijzigingsplan is dit onvoldoende aangetoond;
- b. cliënt het er niet mee eens is dat ingevolge de planregels aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan. De ruimtelijke gevolgen van een dergelijk gebruik zijn niet meegenomen in de onderbouwing van het plan;
- c. de mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen te ruim is. Ingevolge de planregels kan in de perceelsgrens een bijgebouw opgericht worden met een bouwhoogte van maar liefst 5 meter;
- d. dat de realisering van een bouwplan binnen het toegevoegde bouwblok zal leiden tot een forse aantasting van het woon- en leefgenot. Het bouwplan geeft direct zicht op de gehele tuin en achterzijde van de woning van reclamant. Daar de woning veel te dicht op de tuin van reclamant is gesitueerd, zal reclamant ook geluidsoverlast ervaren;
- e. dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden. Reclamant bestrijdt dat het bouwvlak stedenbouwkundig-ruimtelijk passend is. Het perceel waarop het bouwvlak is ingetekend is in de praktijk veel te smal om een woning te kunnen realiseren. Verder stelt reclamant dat wel degelijk milieuhygiënische bezwaren zijn.

Beoordeling

- a. In paragraaf 1.3 van de plantoelichting is omschreven dat de toegepaste wijzigingsbevoegdheid voortvloeit uit het zogenoemde moederplan (“Kom Soerendonk”) welke is vastgesteld in 2006 en voorts in 2007 in werking is getreden. De bijbehorende wijzigingsregels (artikel 19, sub f regels”) zijn nader omschreven en uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de plantoelichting.
Hiermee zijn alle relevante gegevens voor reclamant beschikbaar. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het moederplan is opgesteld voordat de digitaliseringsvereiste van toepassing was. Derhalve is de inhoud van de oorspronkelijke papieren vorm, het analoge bestemmingsplan, bij juridische geschillen beslissend. Het moederplan kan op aanvraag door eenieder worden ingezien bij de publieksbalie van het gemeentehuis.
- b. Op basis van vaste jurisprudentie zijn aan huis verbonden beroepen niet in strijd met de woonfunctie. Voorwaarde is dat de woonfunctie niet mag ondersneeuwen en primair moet blijven. Bepalend is of de activiteiten gezien de aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de woonfunctie.
Alhoewel in artikel 3.1 onder b van de planregels is bepaald dat aan huis verbonden beroepen reeds zijn toegestaan, zijn aan het gebruik middels artikel 3.4.2 (specifieke gebruiksregels) ruimtelijke randvoorwaarden verbonden om te waarborgen dat de activiteit verenigbaar is met de woonfunctie. Zodoende is geregeld dat het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken. De activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner en de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving. De genoemde ruimtelijke randvoorwaarden aangaande aan huis verbonden activiteiten zijn in de jurisprudentie algemeen aanvaard. Het betreffende artikel is overigens opgenomen in alle bestemmingsplannen van de gemeente Cranendonck.

- c. Ten aanzien van het oprichten van bijgebouwen in de perceelsgrens met reclamant wordt opgemerkt dat het onderhavige perceel in het (nog vigerende) bestemmingsplan “Kom Soerendonk” reeds een woonbestemming (zonder bouwvlak) heeft. Ingevolge de bijbehorende regels mogen buiten het bouwvlak bijgebouwen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4,50 meter. Zo ook in de perceelsgrens van de initiatiefnemer met reclamant. Nu in het wijzigingsplan wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 5 meter is slechts sprake van een marginale toename en kan, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, niet gesproken worden van een onevenredige toename van de bouw mogelijkheden in de perceelsgrens.
- d. De onderhavige ontwikkeling kan worden aangeduid als een normale maatschappelijke ontwikkeling die past in de bestaande structuur van de omgeving, te weten een woongebied met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Mede gezien de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de realisatie van een extra woning, ligt deze ontwikkeling in de lijn der verwachtingen. In deze omstandigheden bestaat, blijkens jurisprudentie, in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht.
Aangaande de schaduwwerking wordt opgemerkt dat de tuin en woning van reclamant reeds schaduwwerking ondervindt van de bestaande bebouwing op de belendende percelen, in het bijzonder het perceel Dorpsstraat 15 te Soerendonk.
Voor wat betreft de aantasting van de privacy en het ervaren van geluidsoverlast wordt opgemerkt dat het onderhavige perceel reeds een woonbestemming heeft. Het perceel kan derhalve ook in de bestaande situatie gebruikt worden als tuin behorende bij de woning.
Vanuit dit oogpunt kan derhalve niet gesproken worden van een onevenredige toename van schaduwwerking, geluidshinder of aantasting van de privacy.
- e. Het onderhavige woonperceel heeft een frontbreedte van circa 16 meter. De naastgelegen woonpercelen, te weten Van Schaiklaan nummers 2 en 4, hebben een frontbreedte van circa 18 meter. Met inachtneming van een afstand van 3 meter van de woning tot de zijdelingse perceelgrenzen kan een woning opgericht worden met een frontbreedte van 10 meter. Aan één zijde van het perceel mag een garage in de zijdelingse perceelsgrens worden opgericht. De gemeente deelt niet het standpunt van reclamant dat het perceel en bouwvlak te klein is voor het oprichten van een woning. Zowel de breedte van het perceel als de frontbreedte van de woning sluiten aan op de naastgelegen woningen.

Voorts merkt reclamant op dat er wel degelijk milieuhygiënische bezwaren zijn. Dit standpunt wordt door reclamant echter niet nader onderbouwd. In de toelichting van het wijzigingsplan is gemotiveerd dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen aangaande de toevoeging van een woning. Waar nodig heeft nader onderzoek plaatsgevonden. De motivering is door een ter zake deskundig persoon op zorgvuldige wijze opgesteld. De gemeente ziet geen legitimatie om te stellen dat de motivering onzorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins (inhoudelijk) onjuist is. Voorts heeft reclamant in zijn zienswijze niet aannemelijk gemaakt dat dit anders is.

Aanpassing

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan “Van Schaiklaan ongenummerd te Soerendonk” niet of gewijzigd vast te stellen.