Nota van zienswijze UV20214013

Beoordeling zienswijze [redacted] te [redacted]
Ingekomen email d.d. 27 september 2022 (Registratie IN/22-510157).

Inhoud zienswijze (samengevat):

1. Binnen het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid' is volgens de indiener van de zienswijze geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
2. Het ontbreken van die wijzigingsbevoegdheid is voor de indiener van de zienswijze indertijd aanleiding geweest het betreffende kavel te kopen omdat op die wijze er sprake zou zijn van vrijblijvend uitzicht.
3. De voorgenomen bouw van de woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan vanwege het ontbreken van een bouwvlak.
4. Er is zowel vanuit de gemeente als de aanvrager van de vergunning niet voldoende gecommuniceerd richting direct omwonenden.
5. De voorgenomen bouw heeft ernstige negatieve gevolgen voor de indiener van de zienswijze zoals:
   - Verlies van vrij uitzicht;
   - Directe inkijk in tuin en op terras;
   - Bouwhoogte is in strijd met de beeldkwaliteitseisen uit het bestemmingsplan;
   - Overlast tijdens de bouw;
   - Aanpassing bestaande erfafscheiding;
   - Waardevermindering woning.

Beoordeling zienswijze:

1. Op de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte Vught Zuid' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Vught op 15 juni 2017 (identificatienummer NL. IMRO.0865bgBPRvRVughgtZuid-VG01) is in de noordoosthoek van het plangebied de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' opgenomen. Op basis van die aanduiding is in artikel 5.4. van de bestemmingsplanregels bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming van de betreffende gronden te wijzigen voor de bouw van maximaal 4 extra ruimte-voor-ruimtewoningen. De indiener van de zienswijze had dus op het moment van het aankopen van zijn bouwkavel, op basis van de openbare bestemmingsplanstukken, zich ervan kunnen vergewissen dat de ruimte achter zijn kavel in de toekomst bebouwd zou kunnen worden. Van een in het bestemmingsplan opgenomen recht van vrijblijvend uitzicht is derhalve geen sprake.

2. Zie beantwoording onder 1.

3. Strikt juridisch geredeneerd is de voorgenomen bouw van de woning in strijd met het bestemmingsplan. Immers het bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse titel om de betreffende omgevingsvergunning te verlenen. In materiële zin wordt wel aan het bestemmingsplan voldaan nu de gemeenteraad via het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in dat plan heeft bepaald dat in het betreffende deel van het plangebied ook ruimte-voor-ruimte-woningen kunnen worden gerealiseerd. Omdat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid indertijd niet op een juiste wijze in de planregels is opgenomen dient alleen en uitsluitend om die reden gebruik te worden gemaakt van de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen op welke wijze hij communiceert met zijn toekomstige directe omgeving. De gemeente heeft in deze volstaan met de in de wet opgenomen verplichtingen inzake kennisgeving van de ingekomen aanvrage om vergunning respectievelijk in het kader van de vergunningenprocedure de terinzagelegging, met vermelding van de bijbehorende rechtsbeschermingsregeling.

5. Het kan niet worden ontkend dat de bouw van de beoogde woning voor de indiener van de zienswijze overlast met zich brengt. Een aantal vormen van overlast is inherent aan het bouwproces en is tijdelijk van aard. Andere vormen zoals verlies van vrij uitzicht zijn een gevolg van de door de gemeenteraad in 2017 gemaakte keuze in het betreffende gebied de bouw van extra woningen mogelijk te maken. De indiener van de zienswijze had met die mogelijkheid bij de koop en de inrichting en afscheiding van zijn perceel rekening kunnen houden. Er wordt aangegeven dat de woning in strijd zou zijn met de bouwhoogte van de beeldkwaliteitseisen. De maatvoering waarnaar wordt verwezen is opgenomen onder een andere bestemming, namelijk "Wonen-5" en niet onder "Wonen". Voor het plan is logischerwijs aangesloten bij de geldende bestemming "Wonen" en de bijbehorende bouwmogelijkheden voor een hoofdgebouw (maximum bouwhoogte: 10 meter en een maximum goothoogte: 5 meter). Het ontwerp van de woning voldoet aan deze maatvoering.

   Indien en voor zover er sprake is van een waardevermindering van de woning kan de indiener van de zienswijze, na het onherroepelijk worden van de betreffende omgevingsvergunning, en als wordt voldaan aan de wettelijke vereisten, een aanvrage indienen om een tegemoetkoming in planschade.

   <u>Conclusie:</u>

   De ingebrachte zienswijze vormt geen aanleiding de in gang gezette procedure te beëindigen en/of het plan aan te passen.