

Nota beoordeling van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Taalstraat 54'

Ingediende zienswijzen

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Taalstraat 54' gedurende zes weken, van 17 september 2015 tot en met 28 oktober 2015, 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 16 september 2015 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 één zienswijze ingebracht.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

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

1. Groen en wijds uitzicht

Appellante stelt dat met de bouw van het nieuwe pand het uitzicht dat zij nu geniet volledig zal verdwijnen. Daarnaast past de bouw niet in het groene karakter van het plangebied.

Beoordeling gemeente

De beoogde nieuwbouw komt naast de woning van appellante (Paardensteeg 1) te liggen. Aangezien de woning van appellante aan deze zijde een blinde gevel heeft, beïnvloedt de bouw van de beoogde woning het uitzicht vanuit de woning niet. Vanuit de tuin is de nieuwbouw wel beperkt zichtbaar. Dit is zodanig beperkt dat wij deze aantasting van het uitzicht vanuit de tuin niet als onevenredig beschouwen.

Het is inderdaad zo dat de omgeving Paardensteeg een groen karakter kent. Dit komt met name door het groene veld dat tegenover de woningen aan de Paardensteeg ligt. De tuin van het perceel Taalstraat 54 heeft op dit moment een groene invulling. Dit is echter particulier terrein waardoor er zondermeer geen garanties zijn dat het groen blijft.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

2. Zonlicht

Appellante stelt dat zij als gevolg van de bouw een flink deel van de zon zal moeten missen. Ze verzoekt om een bezonningsdiagram in de beoordeling te betrekken.

Beoordeling gemeente

Het effect op de bezonning is reeds eerder bekeken. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze hebben we tevens een bezonningsdiagram opgesteld, dit vindt u als bijlage bijgevoegd. In dit bezonningsdiagram is gekeken naar drie momenten in het jaar, waarbij ook is gekeken naar schaduwwerking van de beplating in de tuin van het perceel Taalstraat 54.

Zoals eerder gesteld heeft Paardensteeg 1 aan de zijde van het bouwplan een blinde gevel. Het bouwplan heeft dan ook geen effect op bezonning in de woning.

Uit dit bezonningsdiagram blijkt dat de nieuwbouw voor 12.00u en na 16.00u geen invloed heeft op de bezonning van Paardensteeg 1. Daarnaast heeft het plan in de zomer nagenoeg geen effect op de bezonning van het perceel Paardensteeg 1.

De grootste invloed van bezonning is in de lente en herfst, gedurende 3-4 uur sprake is van schaduwwerking op een deel van het perceel Paardensteeg 1. Gelet op de omvang en duur van de schaduwwerking, het feit dat het de bezonning in de woning niet beïnvloedt beschouwen wij dit niet als een onevenredige aantasting.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

3. Privacy en rust

Op dit moment kan er niemand bij appellante in de directe nabijheid komen wonen, in de tuin kijken, geluid produceren, etc. Door het bouwplan nemen rust en privacy en daarmee het woongenot voor het perceel Paardensteeg 1 af.

Beoordeling gemeente

Het is lastig om een ervaring van rust en privacy te duiden. Wat wel opgemerkt dient te worden is dat het perceel van appellante onderdeel uitmaakt van een rij woningen. Gelet hierop kan gesteld worden dat de beoogde nieuwbouw geen grotere aantasting van de privacy of rust betekent dan het andere buurperceel Paardensteeg 3.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

4. Weging belangen

Appellante stelt dat er geen belangen afweging in het bestemmingsplan is opgenomen, enkel het belang van de initiatiefnemer is gewogen. Het beoogde plan komt veel dichterbij Paardensteeg 1 te staan dan Taalstraat 54, deze keuze schaadt appellante onredelijk.

Beoordeling gemeente

Het bestemming maakt inzichtelijk hoe het initiatief zich verhoudt tot de verschillende belangen die de gemeente dient. Dit betreft de toets aan vigerend beleid en nader onderzoek naar verschillende omgevingsaspecten. Het is dus niet zo dat enkel het belang van initiatiefnemer is gewogen.

Gelet op de wens van initiatiefnemer om nog maar een zeer beperkte tuin te hebben bij het te realiseren plan ligt het voor de hand de woning op deze plek te projecteren. In de

beschrijving van de zienswijze ten aanzien van uitzicht, bezonning, privacy en rust komen we tot de conclusie dat deze effecten slechts in beperkte mate aanwezig zijn. Al met al achten wij het plan passend in de omgeving.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

5. Daling woonwaarde

Appellante vreest dat als gevolg van de negatieve effecten van de ontwikkeling de waarde van haar woning zal dalen.

Beoordeling gemeente

Planschade maakt geen direct onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Indien men meent dat sprake is van een waardedaling als gevolg van het bestemmingsplan en het een waardedaling van meer dan 2% betreft dan kan een verzoek om planschade ingediend worden.'

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 4 februari 2016.

de griffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line.

Mw. K.I. Goossens

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'R' and 'J' followed by a horizontal line.

R.J. van de Mortel

