

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor Hoevensestraat 23 en 25
Afdeling:	ONTW
Datum behandeling in B&W:	2 april 2019
Datum raadsvergadering:	6 juni 2019
Nummer:	
Documentnummer:	BW/19 - 299800
Zaaknummer:	Z18 - 205669
Afdelingshoofd:	E.G.M. van Ekeren-Konings

Voorstel

1. De zienswijze zoals opgenomen in de Nota beoordeling van zienswijzen 'Hoevensestraat 23 – 25' deels gegrond te verklaren en de ontwerp-omgevingsvergunning hierop aan te passen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor, af te geven voor de oprichting van een woning aan de Hoevensestraat 23 en 25.

Eerdere besluitvorming

Op 13 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Hoevensestraat 21a, 23 en 25' vastgesteld door de gemeenteraad. Op 31 januari 2019 is door de gemeenteraad ingestemd met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Inleiding

In het bestemmingsplan 'Hoevensestraat 21a, 23 en 25' is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen – 2'. Aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid dat het bouwvlak/woning op 5 meter van de zijdelingse perceelgrens wordt opgericht kan niet voldaan worden. Om die reden wordt voor dit concrete bouwplan voorgesteld een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te voeren. Om het aantal woningen niet te laten toenemen op het perceel wordt de twee-onder-een kap woning aan de Hoevensestraat 23-25 samengevoegd tot één woning.

Beoogd effect

Door het doorlopen van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure wordt de bouw van de woning aan de Hoevensestraat 23 mogelijk gemaakt.

Argumenten

- 1.1 *De mogelijkheid tot het oprichten van een woning aan de Hoevensestraat 2a is al opgenomen als wijzigingsmogelijkheid in het bestemmingsplan 'Hoevensestraat 21a, 23 en 25'*
Voor de Hoevensestraat 21a, 23 en 25 is een bestemmingsplan opgesteld, waarin een algemene wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding

‘fotostudio’ te wijzigen naar ‘Wonen – 2’. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden gekoppeld. Één van de voorwaarden is dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 meter dient te bedragen. Hieraan kan niet worden voldaan. De afstand is 3 meter. Aan de overige voorwaarden wordt voldaan. Om die reden kan de woning niet gerealiseerd worden met de wijzigingsbevoegdheid maar wel met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.

- 1.2 *Met het oprichten van een woning, worden de bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd*
De bedrijfsactiviteiten brengen overlast in het kader van milieu met zich mee. Door het oprichten van een woning, komen de bedrijfsactiviteiten te vervallen. Hiermee treedt een kwaliteitsverbetering op.
- 1.3 *De toevoeging van de woning past stedenbouwkundig*
In de omgeving komen diverse langgevelboerderijen voor. Ook zijn de meeste woningen met hun kapconstructie parallel aan de weg georiënteerd. Om die reden past de realisering van de woning op deze wijze binnen de stedenbouwkundige structuur.
- 1.4 *De Wabo verplicht ‘een verklaring van geen bedenkingen’ af te geven*
Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo kan met een omgevingsvergunning planologische medewerking worden verleend aan de bouw van een woning aan de Hoevenestraat 21a. Ingevolge artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor is een ‘verklaring van geen bedenkingen’ nodig. Aan een gevraagde omgevingsvergunning kan niet eerder medewerking worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De gemeenteraad heeft op 10 december 2011 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. De oprichting van een woning in het buitengebied valt niet binnen deze categorieën van gevallen. Derhalve wordt de gemeenteraad nu gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.
- 1.5 *De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5, lid 2 Bor)*
In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle milieuaspecten beoordeeld. De aanvraag voldoet aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is stedenbouwkundig gemotiveerd dat de ontwikkeling passend is in de omgeving. Er is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- 1.6 *De ingekomen zienswijze geeft geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het voorstel de zienswijze deels ongegrond te verklaren.*
In de Nota beoordeling zienswijze bij het raadsvoorstel is gemotiveerd waarom de zienswijze deels ongegrond is. Gedeeltelijk wordt de zienswijze gegrond verklaard. Deze gegrondverklaring heeft betrekking op de situering van de voorgevel.
- 2.1. *De gemeenteraad moet tweemaal een verklaring van geen bedenkingen afgeven*
Op de aanvraag is de uitgebreide procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Als gevolg hiervan dient de gemeenteraad tweemaal een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De eerste maal in de vorm van een ontwerpverklaring, de tweede maal voor de definitieve verklaring nadat eventuele

zienswijzen behandeld zijn.

Kanttekeningen

1.1 *Een zienswijze is ingediend*

Door een omwonende is een zienswijze ingediend. Deze ziet op de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de situering van de voorgevel. Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door de situering van de voorgevel gelijk met de aangrenzende woningen te leggen. Het is mogelijk dat de reclamant beroep instelt vanwege de afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

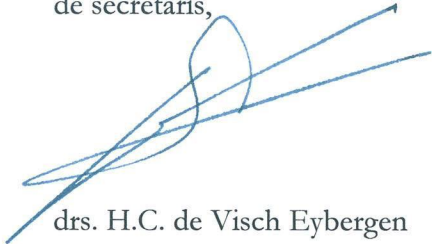
Financiën

n.v.t.

Communicatie

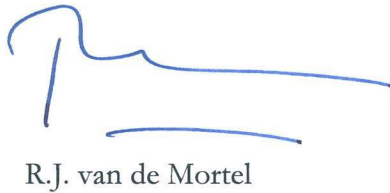
De publicatie vindt plaats op de gebruikelijke wijze.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris,



drs. H.C. de Visch Eybergen

de burgemeester,



R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Raadsbesluit
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Verklaring van geen bedenkingen
4. Bouwtekening woning Hoevensestraat 23
5. Situatietekening woning Hoevensestraat 23
6. Geometrische plaatsbepaling bij ruimtelijke onderbouwing
7. Nota beoordeling zienswijze