

Notitie Inspraak Voorontwerp bestemmingsplan “Centrum Rucphen, Raadhuisstraat 32”

Inspraak

Ingevolge artikel 7 van de inspraakverordening van de gemeente Rucphen, vastgesteld door de raad op 13 december 1994 en in werking getreden op 1 januari 1995, maken burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure, een weergave van de meningen die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht en de reactie op voornoemde meningen.

Er zijn twee inspraakreacties ontvangen binnen de gestelde termijn.

Onderstaand is per inspraakreactie en per onderwerp een korte samenvatting opgenomen, met daarop de reactie vanuit de gemeente.

Onderwerp

Met een publicatie in weekblad “De Rucphense Bode” van 5 december 2012 en op de gemeentelijke website is – ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – kennis gegeven van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan “Centrum Rucphen, Raadhuisstraat 32”. In aansluiting op de publicatie heeft het voorontwerp tezamen met de daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken (van 6 december 2012 t/m 16 januari 2013) ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het voorontwerp was daarnaast ook digitaal te raadplegen via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft eenieder een gemotiveerde schriftelijke inspraakreactie kunnen richten aan het college van burgemeester en wethouders.

Het project heeft sinds de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan in 2012/2013 stilgelegen omdat er een wisseling is geweest van initiatiefnemer. Per maart 2016 is het startsein gegeven om het project verder op te pakken.

Schriftelijke inspraakreacties

A. Inspraakreactie, ontvangen d.d. 15 januari 2013

1. Indiener heeft vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan en verzoekt de gemeente onderzoek te doen naar de economische haalbaarheid.

Reactie

Het project betreft een private ontwikkeling, waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de economische uitvoerbaarheid. Uit het gemeentelijk woningbouwbeleid blijkt dat het plan passend is. Om het aanbod beter op de vraag aan te laten sluiten is gekozen voor de realisatie van maximaal 4 appartementen. De financiële haalbaarheid wordt geborgd in een anterieure

overeenkomst die tussen ontwikkelaar en gemeente gesloten wordt alvorens de formele procedure wordt gestart.

2. Volgens indiener leidt het bouwplan aan de Raadhuisstraat 32 tot een aantasting van het woongenot als gevolg van:

- a. belemmering van het uitzicht met de komst van de nieuwe bebouwing bovenop de bestaande bebouwing;
- b. de uitbreiding van de bakkerij, als onderdeel van de supermarkt, die tot een toename van stankhinder leidt. Stankhinder die overigens al aanwezig is. Inspreker verzoekt om maatregelen te nemen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen;
- c. toename geluidhinder door bevoorradings van de bakkerij. De aan- en afvoeroute van de bevoorradingsvrachtauto's ligt naast het appartementencomplex waar indiener woont.

Reactie

Als indiener vreest voor een beperking van het woongenot kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Ingaande op de inspraakreactie kan het volgende worden weerlegd:

a. Het nog vigerend bestemmingsplan "Centrum Rucphen", vastgesteld op 27 september 1994, biedt ruimte voor een deel van het plangebied een goothoogte tot 6 meter en voor het achterste deel tot 3 meter. In dit plan is in de planregels opgenomen dat er eveneens een kap op kan komen met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 65°. Voor de bebouwing met een goothoogte van 6 meter komt hiermee in de huidige situatie de totale bouwhoogte boven de 11 meter te liggen en ter plaatse van de bebouwing met een goothoogte van 3 meter komt de totale bouwhoogte boven de 4,5 meter uit. Van een planologische verslechtering is derhalve geen sprake. Met onderhavig bouwplan wordt deze ontwikkelingsruimte benut. Voor het achterste deel van de geplande hoogbouw is de bouwhoogte gewijzigd ten opzichte van het voorgaand planologisch regime.

b. De omgevingsvergunning voor de bakkerij is verleend bij besluit van 4 januari 2013. De supermarkt valt milieutechnisch gezien onder de werksfeer van het Activiteitenbesluit. De uitbreiding heeft geen invloed op de productiecapaciteit van de bakkerij en daarmee op de emissie van de bakdampen en gassen. De (geur)emissie zal met de uitbreiding dan ook niet toenemen.

Daarnaast is in het Activiteitenbesluit het volgende voorschrift opgenomen m.b.t. het bereiden van voedingsmiddelen. Bakkerijen vallen hier ook onder.

Ten behoeve van het voorkomen, dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder, worden afgezogen dampen en gassen van het bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd:

- a ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
- b geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Uit de toelichting van het Activiteitenbesluit volgt dat als de inrichting aan één van de twee bovengenoemde voorwaarden voldoet, mag worden aangenomen dat de geurhinder wordt beperkt tot een acceptabel niveau.

c. Volgens opgave heeft de uitbreiding van de bakkerij enkel betrekking op het creëren van meer werkruimte voor het personeel en het creëren van meer ruimte voor het uitstallen van de bestaande producten. Er vindt derhalve geen uitbreiding in de productie of te verkopen producten plaats. Het aantal transportbewegingen ten behoeve van het laden en lossen nemen hierom dan ook niet toe. De aan- en afvoerroute door bevoorradingsvrachtwagens ten behoeve van de supermarkt, alsmede het aantal transportbewegingen blijft ongewijzigd. Feitelijk heeft de uitbreiding dus geen gevolgen voor de aan- en afvoerroute en de hiermee gepaard gaande geluidsemissie.

Daarnaast vinden de transportbewegingen hoofdzakelijk in de dagperiode plaats (07.00u-19.00u). In het Activiteitenbesluit is in de voorschriften opgenomen dat in deze periode de maximale geluidsniveaus niet van toepassing zijn op laad-en losactiviteiten.

3. Volgens indiener wordt het met de uitbreiding van de bakkerij niet meer mogelijk om onderhoud of schoonmaak te plegen aan het appartementcomplex Raadhuisstaete. Zo kan er geen hoogwerker meer op het open terrein achter de bestaande bebouwing van de Raadhuisstraat 32 komen.

Reactie

Deze reactie is niet ruimtelijk relevant. Voorgesteld wordt dat tussen het schoonmaakbedrijf en de VVE van het appartementencomplex hieromtrent (nieuwe) afspraken worden gemaakt.

4. Volgens indiener leidt het bouwplan tot een vermindering van de waarde van zijn woning en wordt overwogen een planschadeclaim in te dienen.

Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Indiener is vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

B. Vereniging van Eigenaren Raadhuisstaete, ontvangen d.d. 16 januari 2013

1. Indiener stelt dat de bouwplannen van de inrichting van de nieuwe bakkerij en de ontwikkeling aan de Raadhuisstraat 32 nog niet inzichtelijk zijn;

Reactie

Ten aanzien van de plannen voor de uitbreiding van de supermarkt met de bakkerij is een omgevingsvergunning verleend dd 4 januari 2013. Hiervan heeft indiener kennis kunnen nemen. Voor Raadhuisstraat 32 (voormalige Rabobank) is een omgevingsvergunning strijdig gebruik bestemmingsplannen verleend dd 29 februari 2016 voor detailhandel (winkels) op de begane grond. Deze vergunning(en) kunt u bij de gemeente inzien. De bouwplannen voor de verdieping (Raadhuisstraat 32) zijn nog niet bekend.

Voor het gebied geldt overigens een welstandniveau 2, historisch dorpsgebied (H1).

2. Volgens indiener leidt het bouwplan aan de Raadhuisstraat 32 tot een belemmering van het uitzicht met de komst van de nieuwe bebouwing bovenop de bestaande bebouwing;

Reactie

Het nog vigerend bestemmingsplan "Centrum Rucphen", vastgesteld op 27 september 1994, biedt ruimte voor een deel van het plangebied een goothoogte tot 6 meter en voor het achterste deel tot 3 meter. In dit plan is in de planregels opgenomen dat er eveneens een kap op kan komen met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 65°. Voor de bebouwing met een goothoogte van 6 meter komt hiermee in de huidige situatie de totale bouwhoogte boven de 11 meter te liggen en ter plaatse van de bebouwing met een goothoogte van 3 meter komt de totale bouwhoogte boven de 4,5 meter uit. Van een planologische verslechtering is derhalve geen sprake. Met onderhavig bouwplan wordt deze ontwikkelingsruimte benut. Voor het achterste deel van de geplande hoogbouw is de bouwhoogte gewijzigd ten opzichte van het voorgaand planologisch regime.

3. Volgens indiener leidt de uitbreiding van de supermarkt met de bakkerij tot vergroting van stankoverlast en roetdeeltjes;

Reactie

De omgevingsvergunning voor de bakkerij is verleend bij besluit van 4 januari 2013.

De supermarkt valt milieutechnisch gezien onder de werksfeer van het Activiteitenbesluit. De uitbreiding heeft geen invloed op de productiecapaciteit van de bakkerij en daarmee op de emissie van de bakdampen en gassen. De (geur)emissie zal met de uitbreiding dan ook niet toenemen.

Daarnaast is in het Activiteitenbesluit het volgende voorschrift opgenomen m.b.t. het bereiden van voedingsmiddelen. Bakkerijen vallen hier ook onder.

Ten behoeve van het voorkomen, dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder, worden afgezogen dampen en gassen van het bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd:

- a ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
- b geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Uit de toelichting van het Activiteitenbesluit volgt dat als de inrichting aan één van de twee bovengenoemde voorwaarden voldoet, mag worden aangenomen dat de geurhinder wordt beperkt tot een acceptabel niveau.

4. Volgens indiener wordt het met de uitbreiding van de bakkerij niet meer mogelijk om onderhoud of schoonmaak te plegen aan het appartement complex Raadhuisstaete. Zo kan er geen hoogwerker meer op het open terrein achter de bestaande bebouwing van de Raadhuisstraat 32 komen.

Reactie

Deze reactie is niet ruimtelijk relevant. Voorgesteld wordt dat tussen het schoonmaakbedrijf en de VVE van het appartementencomplex hieromtrent (nieuwe) afspraken worden gemaakt.

5. Volgens indiener leidt de bouw tot leegstand van commerciële ruimten en appartementen.

Reactie

Het project betreft een private ontwikkeling, waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de economische uitvoerbaarheid. De financiële haalbaarheid wordt geborgd in een anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente alvorens de formele procedure wordt gestart. Uit het gemeentelijk woningbouwbeleid blijkt het plan passend te zijn voor wat betreft de realisatie van maximaal 4 appartementen. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals leegstand is afhankelijk van de marktwerking en niet ruimtelijk relevant voor onderhavig project.

6. Volgens indiener ontstaat er een toename aan geluidhinder door bevoorrading van de bakkerij. De aan- en afvoerroute ligt naast het appartementencomplex van indiener.

Reactie

Volgens opgave heeft de uitbreiding van de bakkerij enkel betrekking op het creëren van meer werkruimte voor het personeel en het creëren van meer ruimte voor het uitstallen van de bestaande producten. Er vindt derhalve geen uitbreiding in de productie of te verkopen producten plaats. Het aantal transportbewegingen ten behoeve van het laden en lossen nemen hierom dan ook niet toe. De aan- en afvoerroute door bevoorradingsvrachtwagens ten behoeve van de supermarkt, alsmede het aantal transportbewegingen, blijft ongewijzigd. Feitelijk heeft de uitbreiding dus geen gevolgen voor de aan- en afvoerroute en de hiermee gepaard gaande geluidsemissie.

Daarnaast vinden de transportbewegingen hoofdzakelijk in de dagperiode plaats (07.00u-19.00u). In het Activiteitenbesluit is in de voorschriften opgenomen dat in deze periode de maximale geluidsniveaus niet van toepassing zijn op laad-en losactiviteiten.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

**Notitie Vooroverleg
Voorontwerp bestemmingsplan “Centrum Rucphen,
Raadhuisstraat 32”**

Provincie Noord-Brabant, ontvangen d.d. 13 december 2012

Samenvatting

Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen en geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Waterschap Brabantse Delta, ontvangen d.d. 8 januari 2013

Samenvatting

Het plan is in overeenstemming met de belangen van het waterschap en geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Er wordt een positief wateradvies afgegeven.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Notitie Ambtelijke wijzigingen Voorontwerp bestemmingsplan “Centrum Rucphen, Raadhuisstraat 32”

Naar aanleiding van ambtelijk overleg met ontwikkelaar wordt het plan naar aanleiding van nieuwe inzichten op de volgende onderdelen gewijzigd:

- In de toelichting, planregels en op de verbeelding wordt het maximaal aantal appartementen teruggebracht van 8 naar 4.
- De plangrens aan de zijde van de vluchtdeur wordt gewijzigd opgenomen ten behoeve van een overkapping ter plaatse van deze vluchtdeur.
- In de planregels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee bestaat de mogelijkheid om in plaats van het winkelprogramma op de begane grond van het pand Raadhuisstraat 32 de bestemming om te zetten ten behoeve van 4 appartementen, indien in de toekomst na realisatie van de winkelruimte blijkt dat dit niet rendabel te exploiteren is.
- De hoogtemaat aan de voorzijde wordt op de verbeelding gewijzigd van 10 naar 11 meter.