

Notitie Zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan “Centrum Rucphen, Raadhuisstraat 32”

1. Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in de Staatscourant en de Rucphense Bode van 11 mei 2016 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Centrum Rucphen, Raadhuisstraat 32”. Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 12 mei 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot een één schriftelijke zienswijze.

2. Onderwerp

Dit bestemmingsplan omvat een nadere uitwerking van één van de ontwikkelingslocaties in het centrumgebied van de kern Rucphen afkomstig uit het “Vlekkenplan Centrum Rucphen”, te weten het deelgebied ‘Raadhuisstraat 32’.

De ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal vier appartementen bovenop de bestaande bebouwing en het omzetten van de bestaande bebouwing van maatschappelijke doeleinden naar commerciële doeleinden.

3. Zienswijze

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Centrum Rucphen, Raadhuisstraat 32” is één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kan daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijze wordt in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat de zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

Persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden is de zienswijze waar nodig geanonimiseerd.

Aan de betrokkene wordt per brief kenbaar gemaakt hoe de zienswijze is opgenomen. Voor een overzicht van de gegevens van de reclamant wordt verwezen naar bijlage 1. Deze bijlage wordt niet op het internet gepubliceerd.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Zienswijze 1

**Reclamant 1, woonachtig aan het Raadhuisplein 32, 4715 CN Rucphen,
vertegenwoordigd door Achmea Rechtsbijstand, brief ontvangen d.d. 20 juni 2016**

Inhoud ingediende zienswijze

1. Woongenot

Volgens reclamant 1 tast het plan het woongenot aan van de bewoners van het appartementencomplex aan het Raadhuisplein. Reclamant 1 geeft aan dat er vanuit het toekomstige plan inkijk gaat ontstaan in de eigen woning. Reclamant 1 geeft aan dat het plan tevens leidt tot een verlies van uitzicht in westelijke richting.

2. Bezinning

Er is volgens reclamant 1 geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van bezinning op zijn woning in het kader van de aanvaardbaarheid van het plan. Reclamant 1 stelt dat met het toekomstige plan de toetreding van zonlicht gehinderd wordt in de woning van reclamant 1.

3. Aanpassing plan

Door reclamant 1 wordt verzocht het bouwplan aan te passen zodanig dat het woongenot niet wordt aangetast. Verzocht wordt de verdiepingen van de appartementen op minimaal 15 meter van de woning van reclamant 1 op te richten.

4. Waardedaling en planschade

Reclamant 1 stelt dat het plan leidt tot een waardedaling van zijn woning.

Inhoudelijke reactie

Ad.1 Woongenot

Als reclamant 1 vreest voor een beperking van het woongenot kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Ingaande op de zienswijze wordt deze als volgt 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 en afronding met een kap komt de maximale planologische bouwmogelijkheid in de huidige situatie ruim boven de toekomstige maximale planologische bouwmogelijkheid van 11 meter te liggen. In bijlage1 van deze notitie is een bezonningstudie opgenomen. Met deze studie is inzichtelijk gemaakt wat de planologisch maximale bebouwingsmogelijkheid betreft tussen het huidige bestemmingsplan en het toekomstige bestemmingsplan. Uit de studie blijkt dat er zelfs sprake is van een planologische verbetering.
- b. Ten tweede is het toekomstige plan in het kader van het burennrecht (boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) zodanig opgesteld dat tussen de woning van reclamant 1 en de voorziene appartementen ex artikel 5:50 BW de vensters of balkons op meer dan twee meter van de grenslijn van beide erven komen te liggen. Ook via deze rechtsregels is er geen aantasting van het woongenot van reclamant 1.

Ad. 2 Bezonning

In bijlage 1 van deze notitie is een bezonningsstudie opgenomen. Uit de studie blijkt dat het toekomstige bestemmingsplan niet leidt tot een verslechtering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

In de studie wordt uitgegaan van de de lichte 'TNO-richtlijn'. Deze geeft aan dat de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek (zijnde woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 23 oktober (zelfde zonnestand) minimaal 2 uur dient te bedragen. Het appartementengebouw aan het Raadhuisplein is dusdanig opgebouwd dat de woonkamers zich niet achter de westgevel maar juist achter de oost- en noordgevel (respectievelijk gericht naar de Schijfse Vaartkant en de Raadhuisstraat) bevinden. Omdat de nieuwbouw ten westen van het appartementengebouw is gesitueerd, betekent dit dat de schaduwwerking geen invloed heeft op de woonkamers van het appartementengebouw, slechts alleen op de galerijen en de niet-hoofdwoonvertrekken. Dit betekent dat de ontwikkeling qua schaduwwerking geen enkele invloed heeft op het gestelde in de 'TNO-richtlijn'.

De bezonningsstudie maakt inzichtelijk dat qua bezonning de nieuwe planologische maximale bouw mogelijkheden juist positiever beoordeeld kan worden dan de huidige maximale planologische bebouwingsmogelijkheden in de huidige situatie. Belangrijkste constatering is dat de voorziene nieuwbouw geen enkele

schaduwwerking heeft op de hoofdwoonvertrekken en dus ook geen nadelige gevolgen heeft op de bezonning en bezonningsduur van die maatgevende vertrekken. Er is geen sprake van een verslechtering van een goed woon- en leefklimaat.

Ad. 3 Aanpassing plan

Het bezonningsonderzoek als vermeld onder ad. 1 en ad. 2 wijst uit dat het planvoornemen als mogelijk gemaakt met het ontwerpbestemmingsplan niet leidt tot een aantasting van het woongenot. Het ontwerpbestemmingsplan behoeft derhalve niet aangepast te worden.

Ad. 4 Waardedaling en planschade

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Als reclamant 1 vreest voor een beperking van het woongenot kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft derhalve geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

5. Conclusie

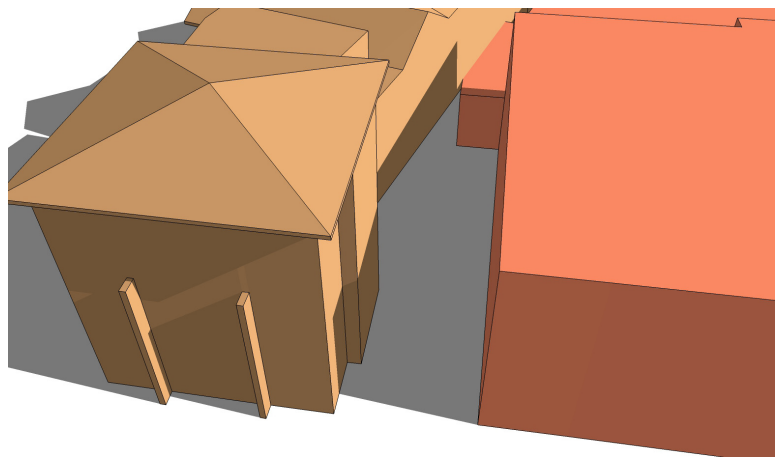
Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

Bijlagen

Bijlage 1 Bezonningsstudie Raadhuisstraat 32 e.o.

GEMEENTE RUCPHEN

Bezonningsstudie Raadhuisstraat 32 e.o.



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Projectnummer: 160362

Datum: 5 juli 2016

Referentie: 160362bs10

INHOUDSOPGAVE

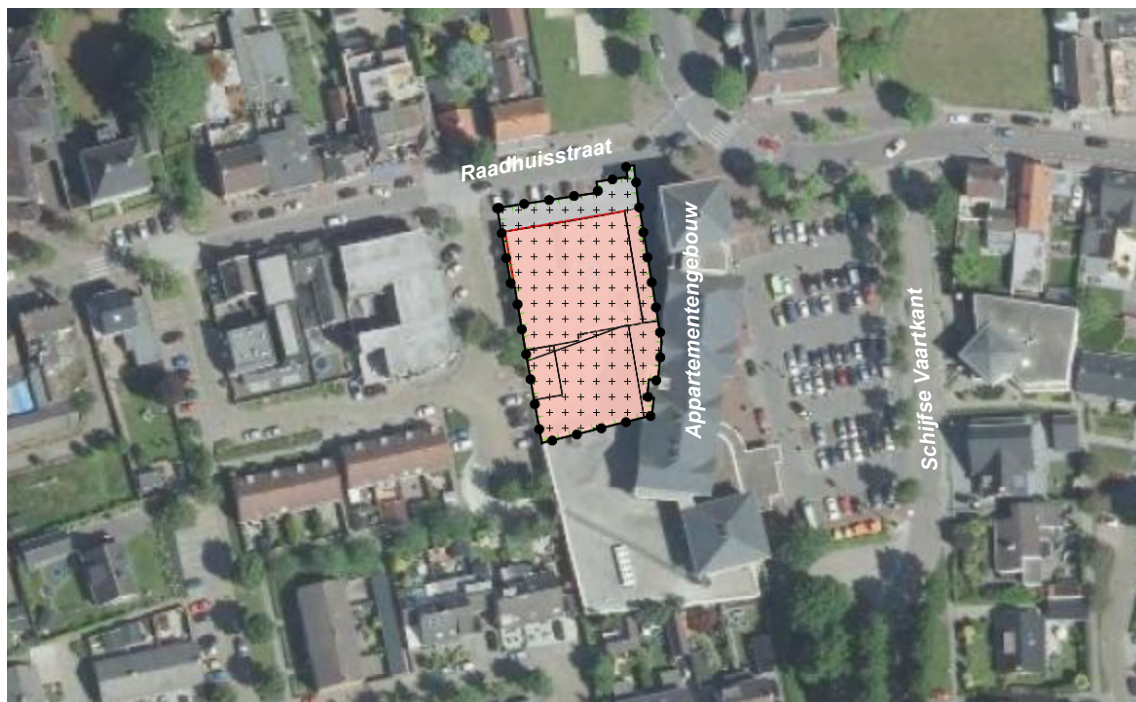
HOOFDSTUK 1	Inleiding	3
HOOFDSTUK 2	Normen en richtlijnen	7
HOOFDSTUK 3	Bezonningsstudie	9
HOOFDSTUK 4	Resultaten en conclusie	23

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan “Centrum Rucphen, Raadhuisstraat 32”, en de bouwmogelijkheden die hierin mogelijk gemaakt worden, is een bezonningsstudie noodzakelijk. Aan Compositie 5 stedenbouw bv is gevraagd een onderzoek uit te voeren naar de invloed van de nieuwbouw op de bezonning van het appartementengebouw dat direct aan de oostzijde van het plangebied grenst. Het betreft een bouwmassa bestaande uit een winkelplint met daarboven appartementen. De voorzijde van het gebouw is georiënteerd op de Schijfse Vaartkant.

Doel van de bezonningsstudie is inzichtelijk te maken wat voor gevolgen dit nieuwe bestemmingsplan heeft op de eventuele schaduwwerking op de westgevel van het betreffende appartementengebouw. De bouwmogelijkheden in deze nieuwe situatie worden vergeleken met de huidige bouwmogelijkheden zoals die mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan “Centrum Rucphen”, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 1994.



Verbeelding ontwerp bestemmingsplan “Centrum Rucphen, Raadhuisstraat 32” geprojecteerd op satellietfoto (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 2

NORMEN EN RICHTLIJNEN

Er bestaan in de landelijke regelgeving geen normen of richtlijnen met betrekking tot de minimale bezonningsduur. Ten aanzien van de bezonning zijn er dus geen wettelijke eisen gesteld. Wel wordt bij de beoordeling van de bezonningsduur van woningen regelmatig een waarderingsrichtlijn gehanteerd (afgeleid uit het rapport Woningwaardering, opgesteld door TNO, 1962).

BEZONNINGSCRITERIA TNO - BEBOUWING

Bij de beoordeling van de bezonning van woningen wordt de waarderingsrichtlijn van TNO als uitgangspunt gebruikt. In de richtlijn worden eisen gesteld aan de bezonningsduur van woningen. Het betreffende criterium van de waarderingsrichtlijn is hieronder vermeld:

“Lichte ‘TNO-richtlijn’: de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek (woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 23 oktober (zelfde zonnestand) dient minimaal 2 uur te bedragen.

De mogelijke bezonningsduur is de tijd dat de betreffende gevel wordt beschenen door de zon op een onbewolkte dag. De mogelijke bezonningsduur is afhankelijk van de oriëntatie en de datum. De plattegronden van het bestaande appartementengebouw tonen dat de hoofdwoonvertrekken aan de noord- en oostzijde (respectievelijk de Raadhuisstraat en de Schijfse Vaartkant) gelegen zijn. De nieuwe ontwikkeling, gelegen aan de westzijde van het appartementengebouw, heeft dus geen invloed op de bezonning van de woonkamers van de bestaande appartementen (zie hoofdstuk 4). Een toetsing aan de TNO-richtlijn kan dus in principe achterwege blijven. Voor de volledigheid is er toch een vergelijking uitgevoerd (zie hoofdstuk 3).

BEOORDELING VERSCHIL BESTAAND EN NIEUW

Doordat het een vergelijking betreft tussen de planologisch bestaande situatie en de planologisch nieuwe situatie, zijn over het jaar genomen een aantal maatgevende dagen als beoordelingsrichtlijn gehanteerd.

Deze dagen zijn:

- 19 februari (beoordeling TNO richtlijn);
- 21 maart (begin lente, gelijk aan 23 september);
- 21 juni (hoogste zonnestand/langste dag).

Door de bezonning van deze dagen te vergelijken, wordt een goed inzicht verkregen in het effect van de nieuwbouw op de bezonning. Voor de toetsing zal echter alleen uitgegaan worden van 19 februari.

BOUWMOGELIJKHEDEN IN HET VIGERENDE EN NIEUWE BESTEMMINGSPLAN

Bij de bezonningsstudie is uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheden zoals die mogelijk zijn binnen het vigerende en nieuwe bestemmingsplan.

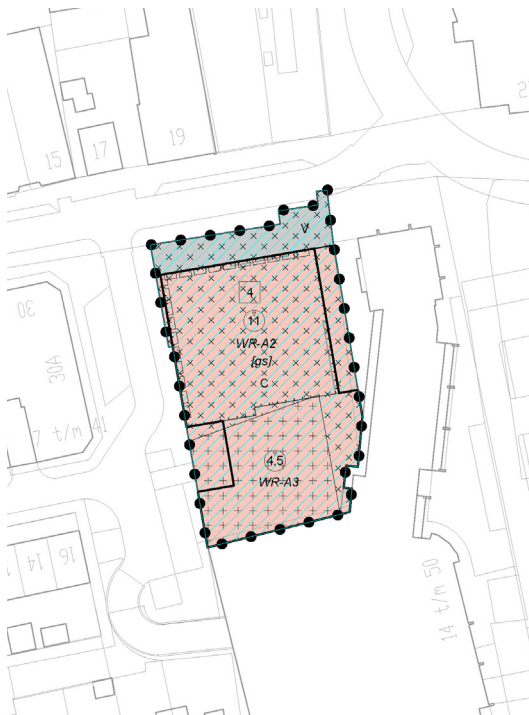


Vigerend bestemmingsplan "Centrum Rucphen" met in het geel de globale planbegrenzing van het nieuwe plangebied

Vigerend bestemmingsplan

Bouwmassa

- aan de voorzijde (Raadhuisstraat) geldt een maximale goothoogte van 6 meter
- de dakhelling dient minimaal 30 graden en maximaal 65 graden te bedragen
- er is geen maximale bouwhoogte vastgelegd



Nieuw bestemmingsplan "Centrum Rucphen, Raadhuisstraat 32"

Nieuw bestemmingsplan

Bouwmassa

- aan de voorzijde (Raadhuisstraat) geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter

HOOFDSTUK 3

BEZONNINGSONDERZOEK

BEPALINGSMETHODE

Voor het bepalen van de bezonning is het van belang om de maximale bebouwingsmogelijkheden conform het vigerende en het vast te stellen bestemmingsplan in beeld te brengen voor bepaalde tijdstippen en dagen in het jaar. Hiervoor is gebruik gemaakt van het programma SketchUp. Voor de studie zijn een aantal parameters ingevoerd, het betreft hier de seizoenen:

- 19 februari (beoordeling TNO richtlijn)
- 21 maart (begin lente, gelijk aan 23 september)
- 21 juni (hoogste zonnestand/langste dag)

De tijdstippen die gehanteerd zijn betreffen:

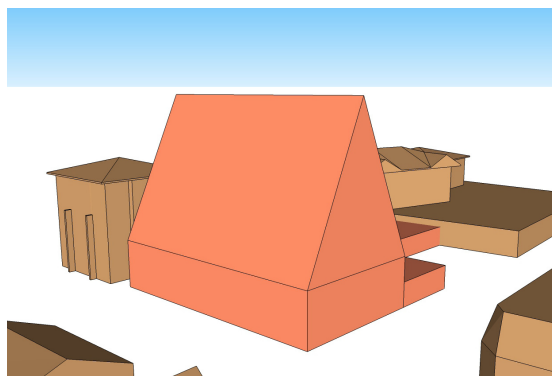
- 09:00 uur
- 12:00 uur
- 14:00 uur
- 17:00 uur

MODEL

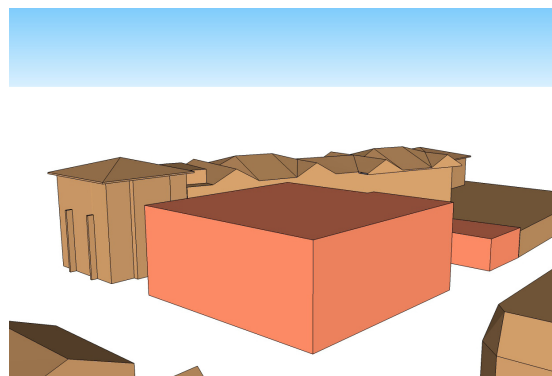
Voor de 3D visualisatie van de bouw mogelijkheden zijn alleen de maatgevende maximale bebouwingsmogelijkheden gevisualiseerd. Hierbij is de maatvoering gehanteerd conform de regels van het bijbehorende bestemmingsplan (zie pagina hiernaast).

ONDERZOEKSRESULTATEN

Op de volgende pagina's zijn de onderzoeksresultaten weergegeven per datum en tijdstip. De vigerende en nieuwe situatie zijn hierbij onder elkaar gesitueerd.



Maximale bebouwingsmogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan

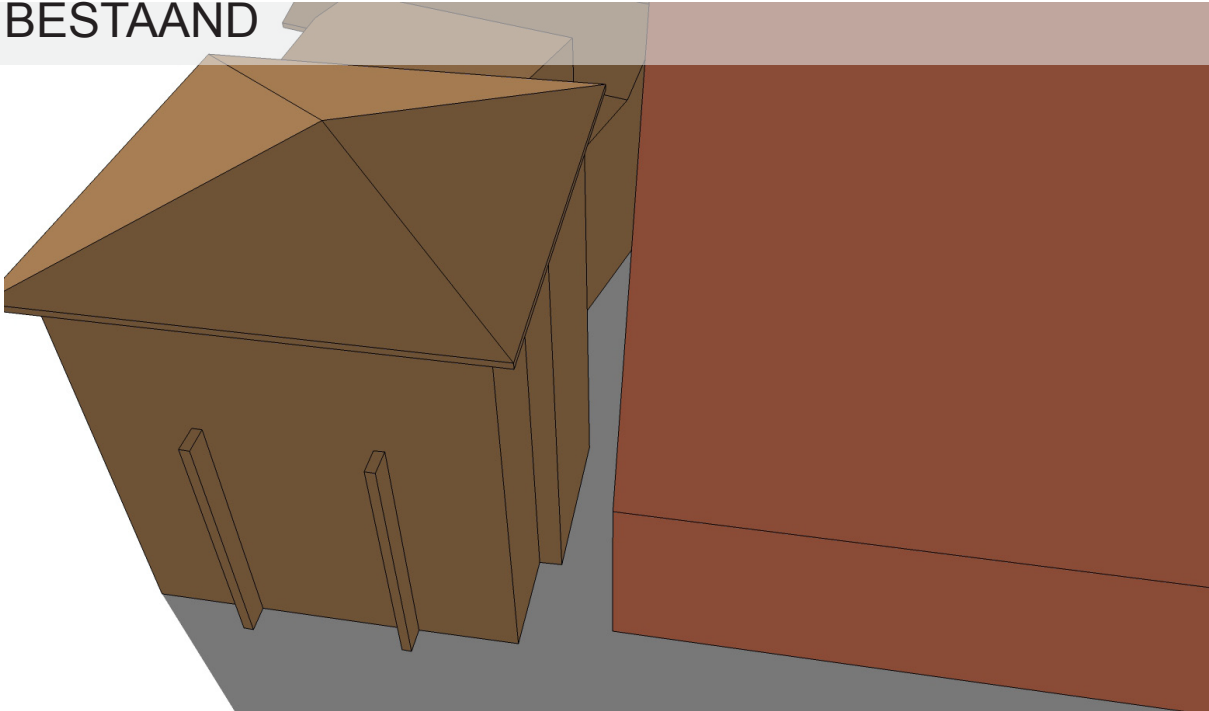


Maximale bebouwingsmogelijkheden in het vast te stellen bestemmingsplan

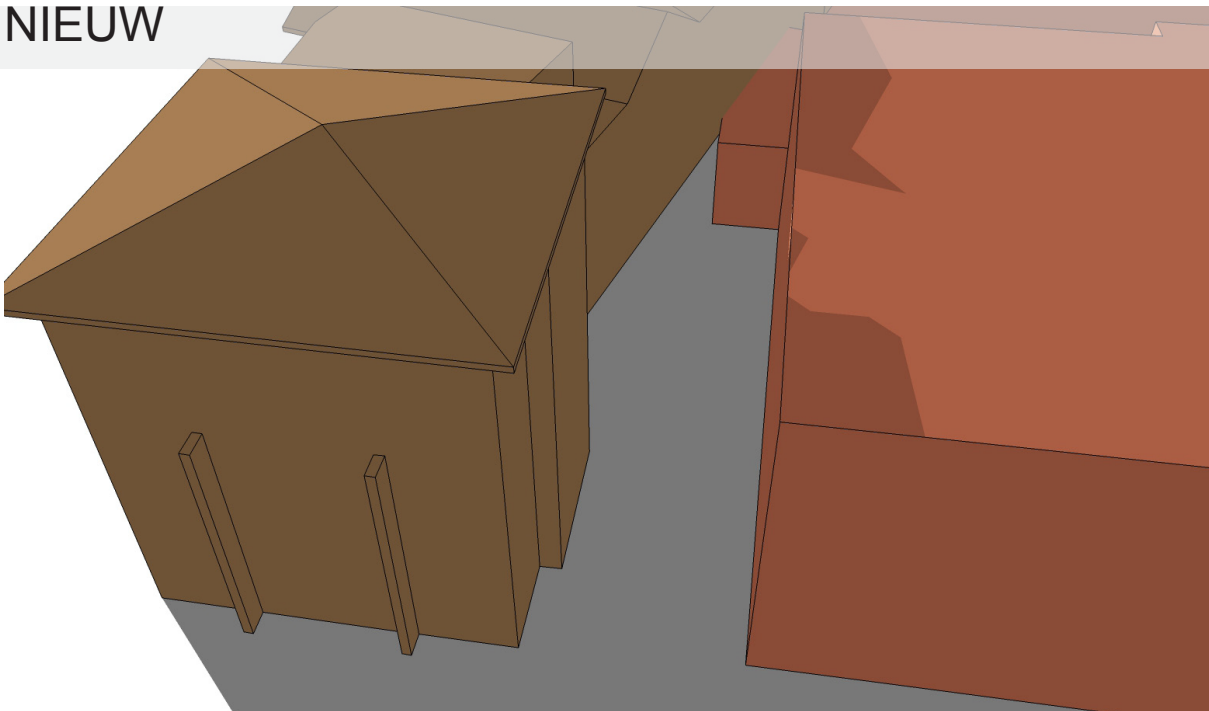
19 FEBRUARI

9:00

BESTAAND



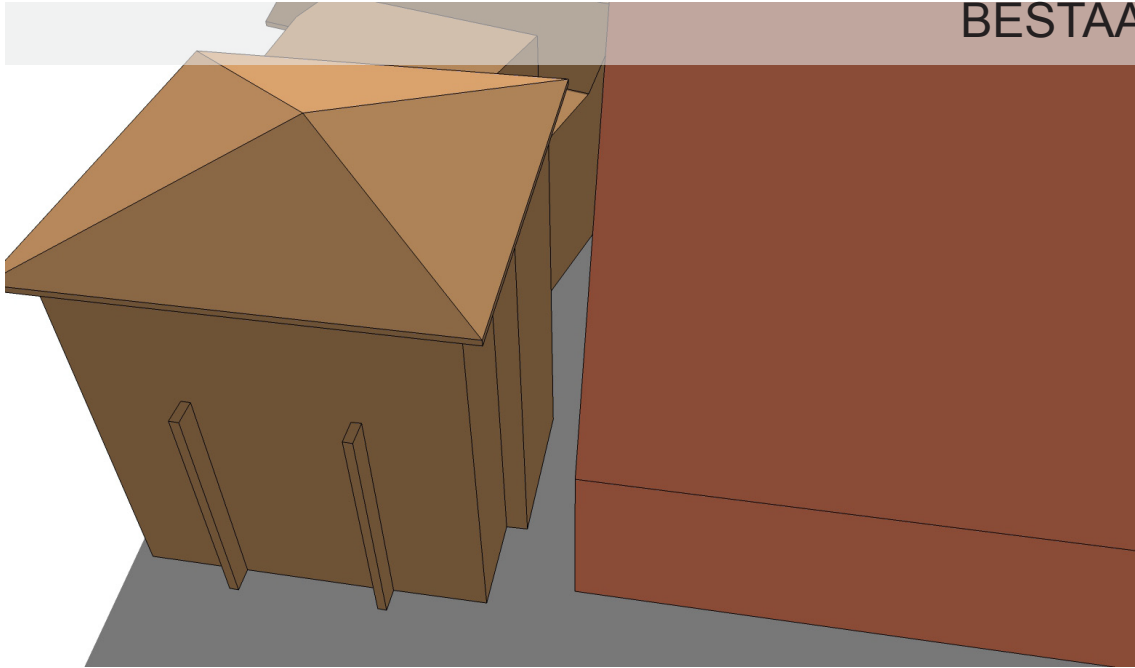
NIEUW



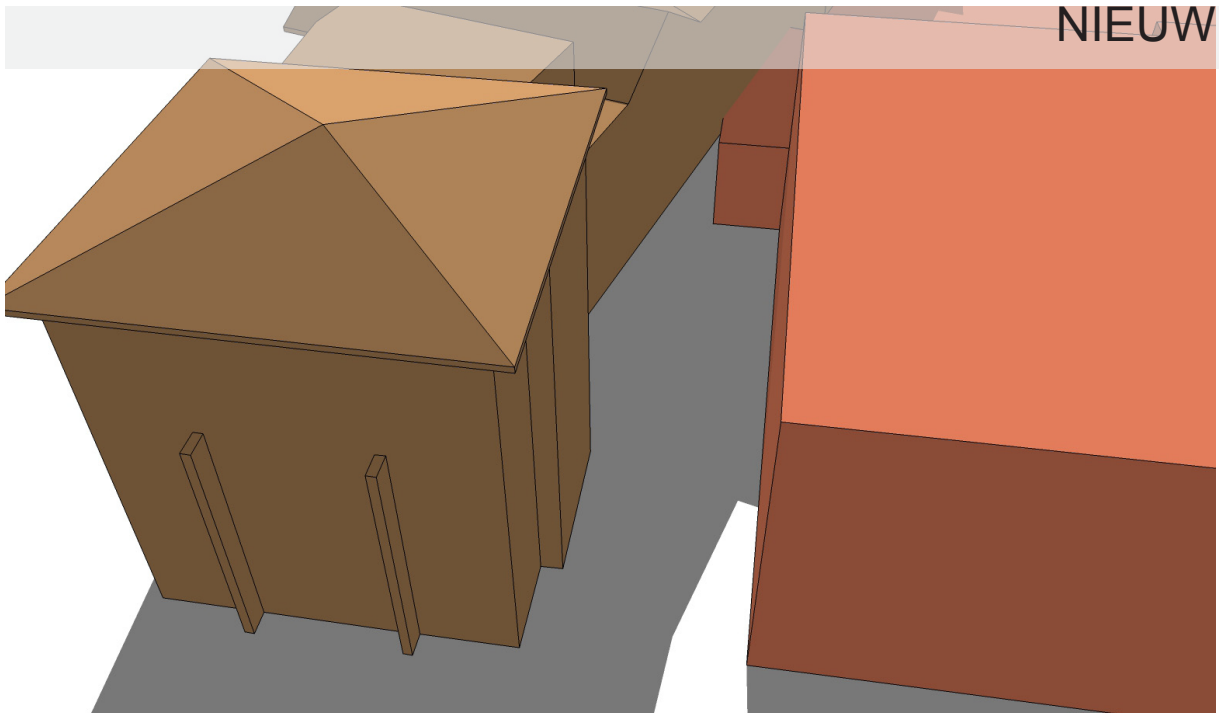
19 FEBRUARI

12:00

BESTAAND



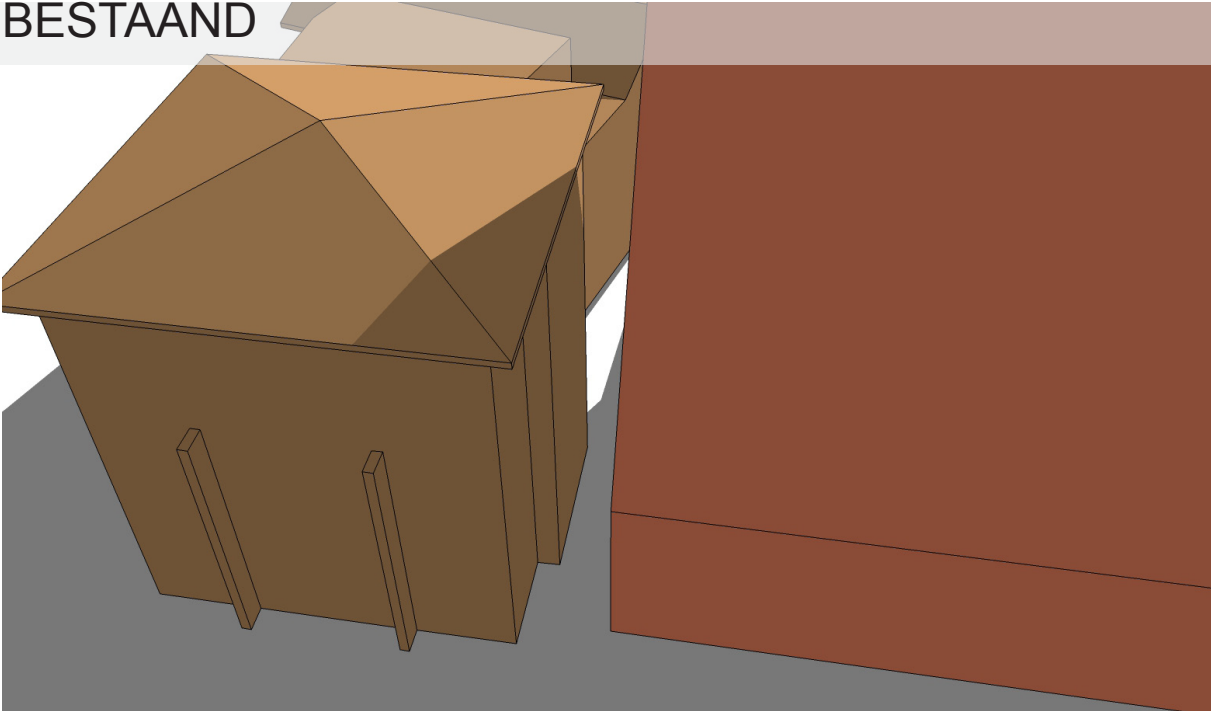
NIEUW



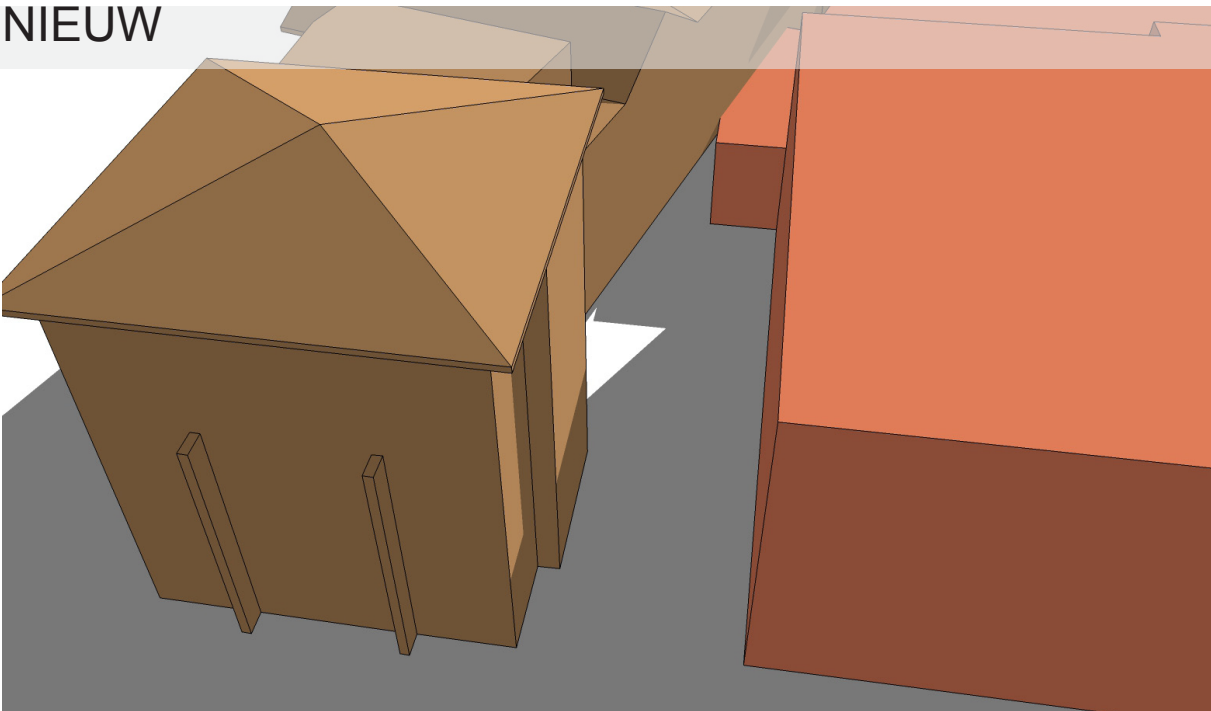
19 FEBRUARI

14:00

BESTAAND

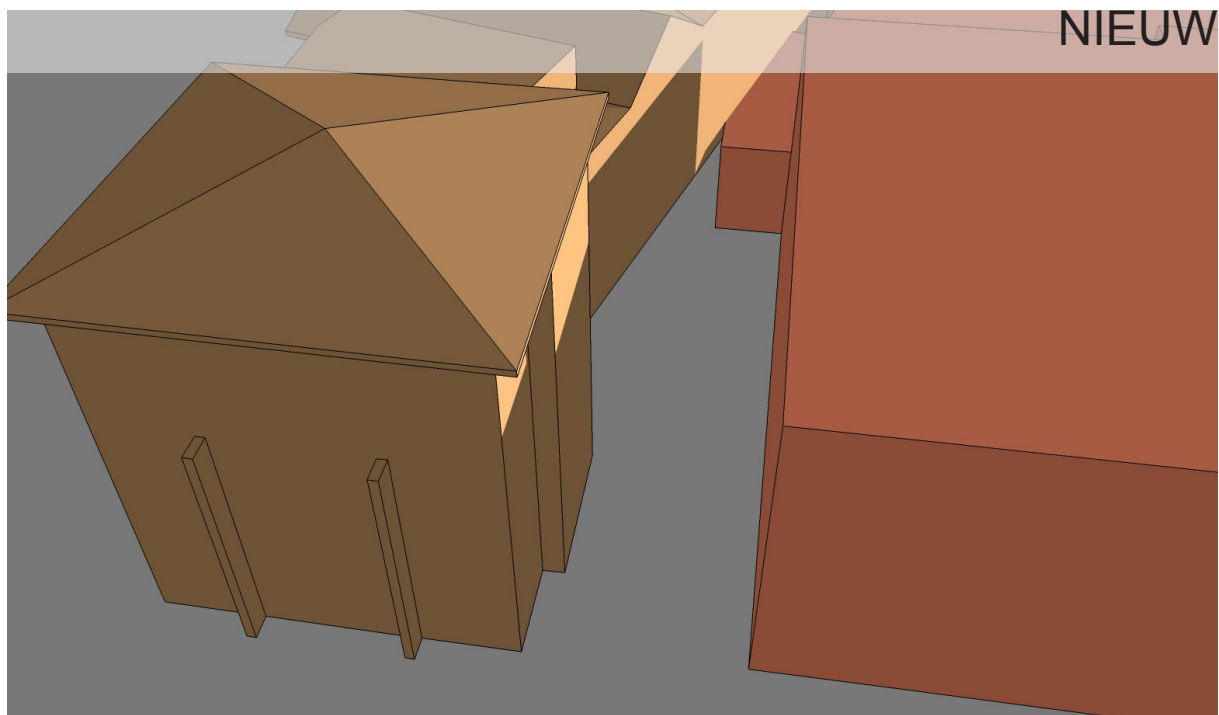
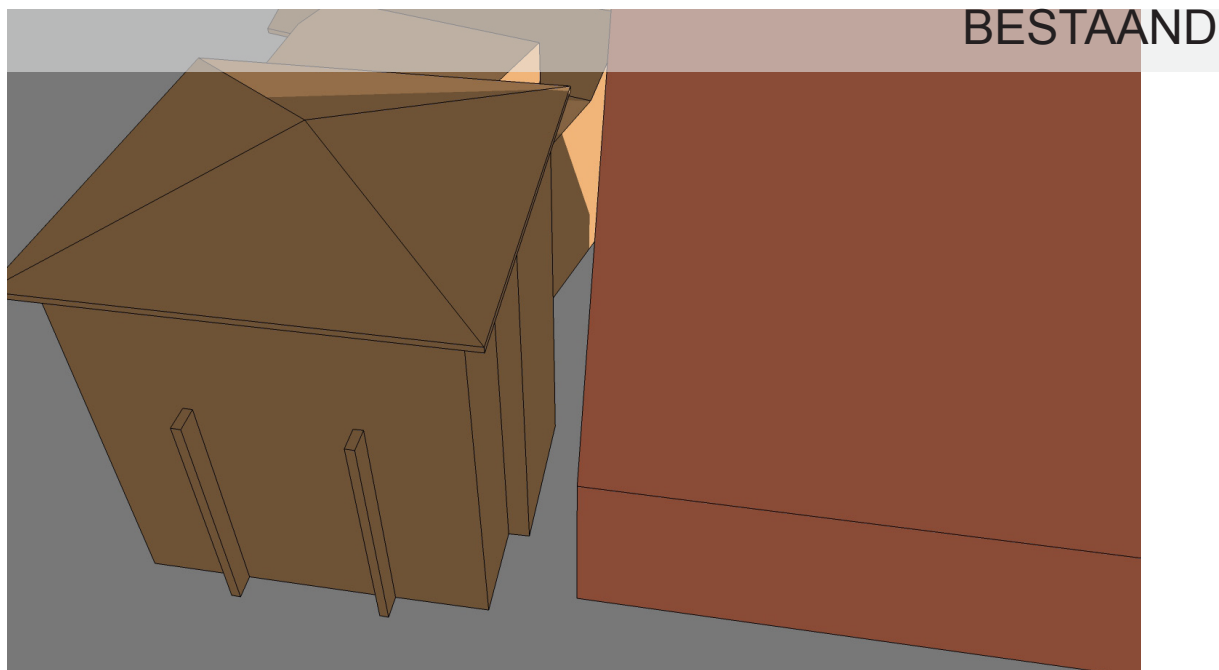


NIEUW



19 FEBRUARI

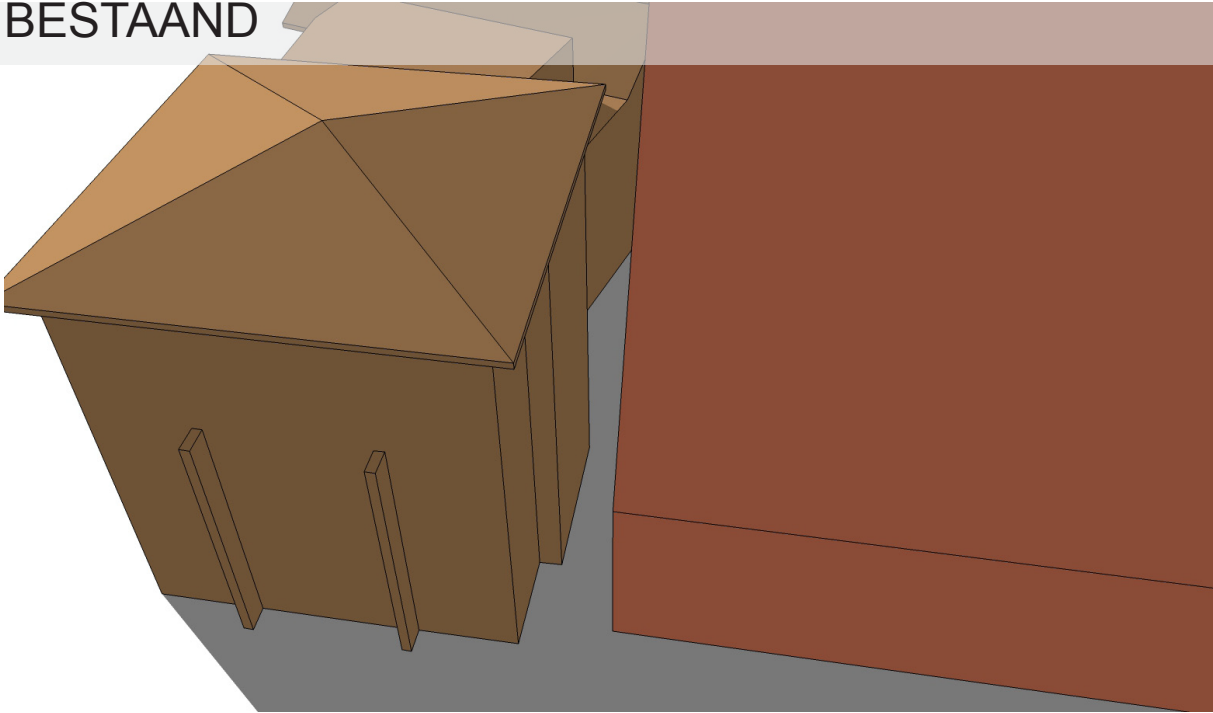
17:00



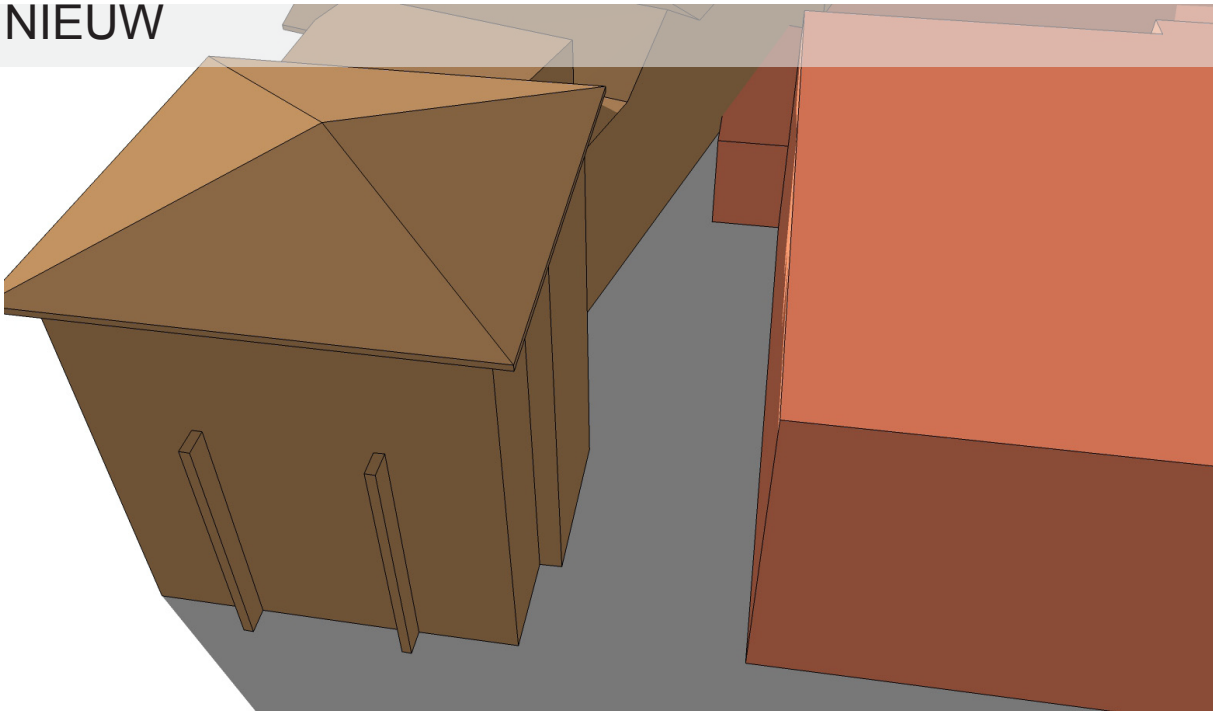
21 MAART

9:00

BESTAAND

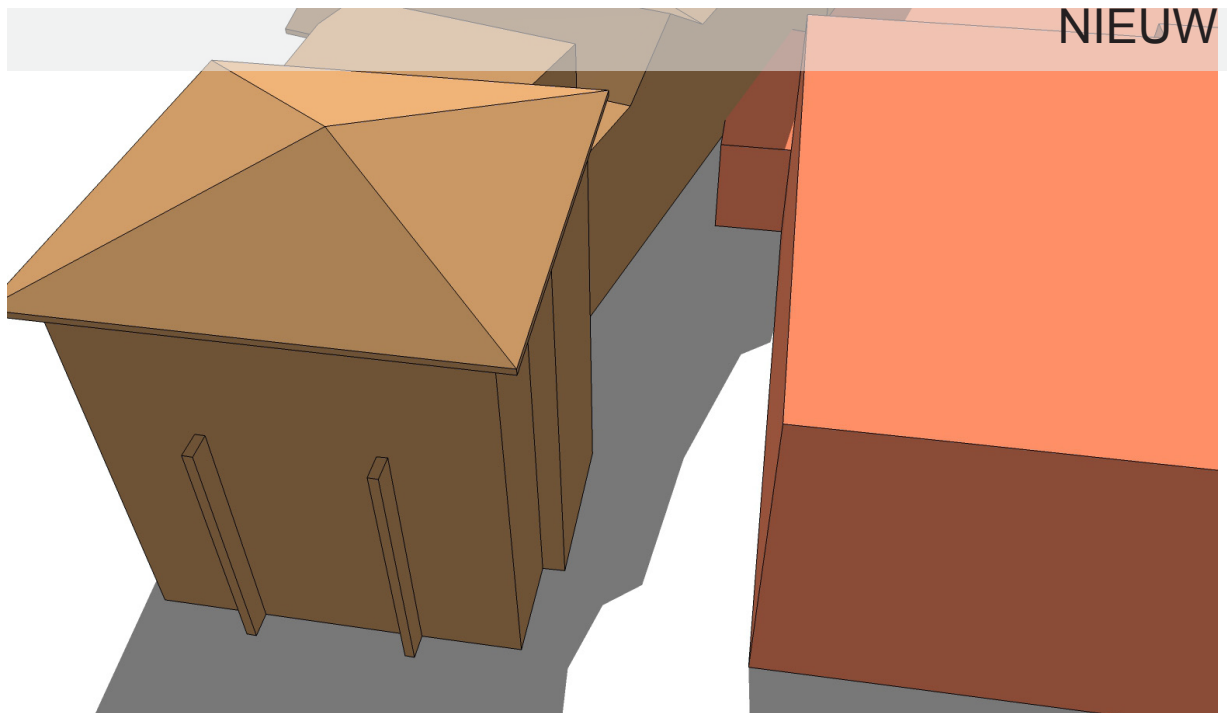
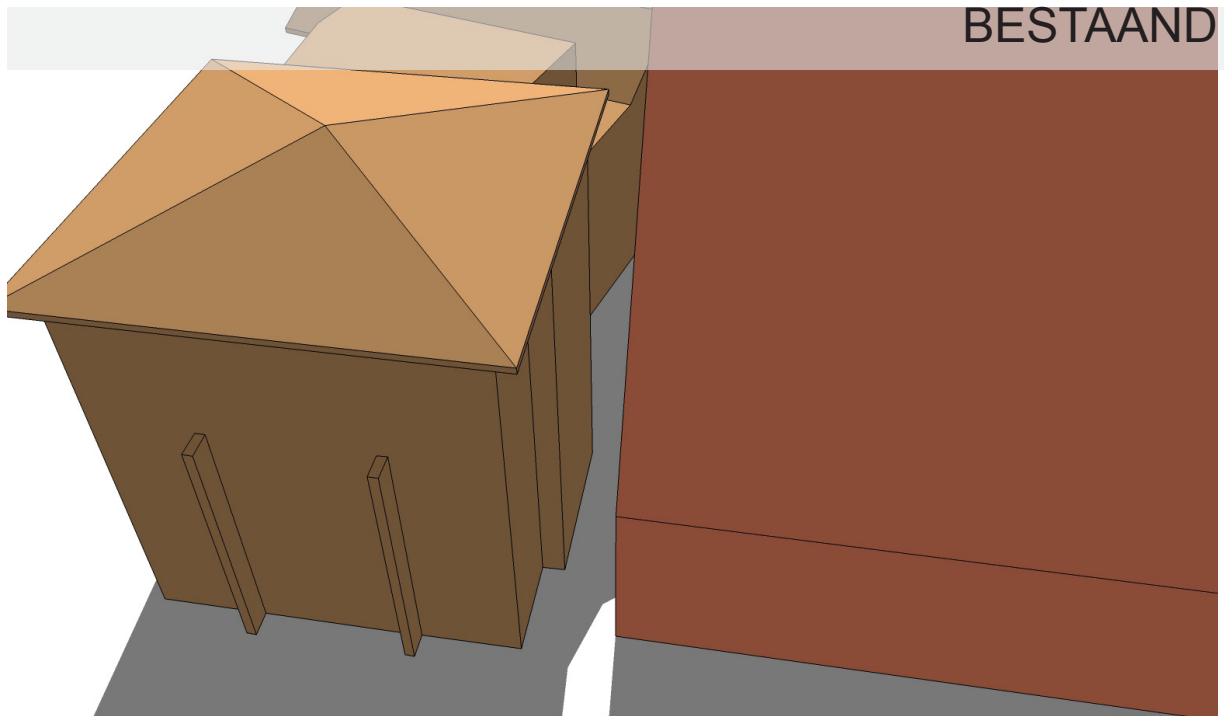


NIEUW



21 MAART

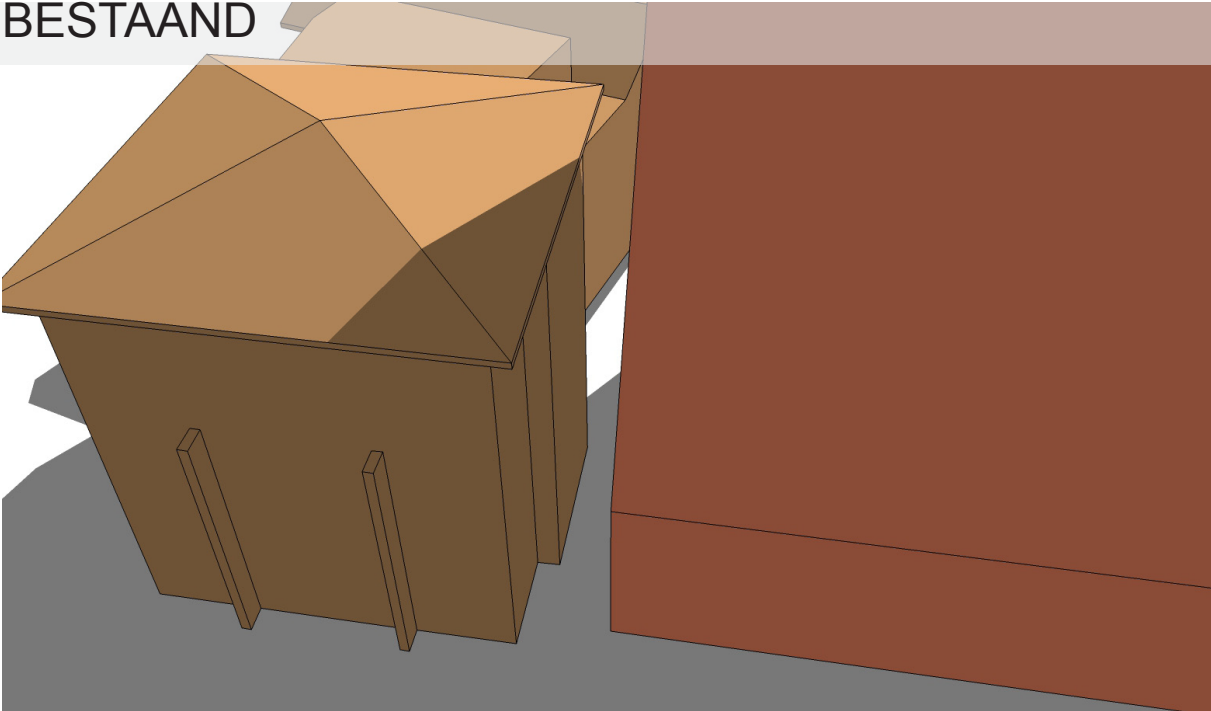
12:00



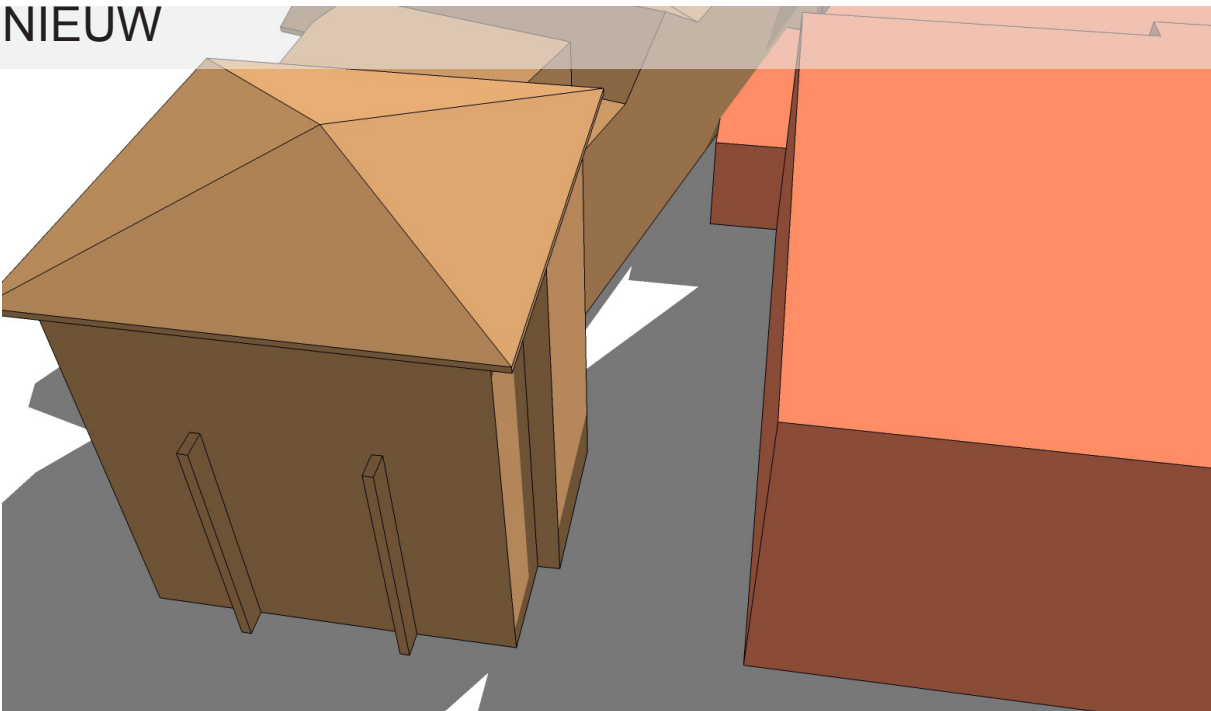
21 MAART

14:00

BESTAAND

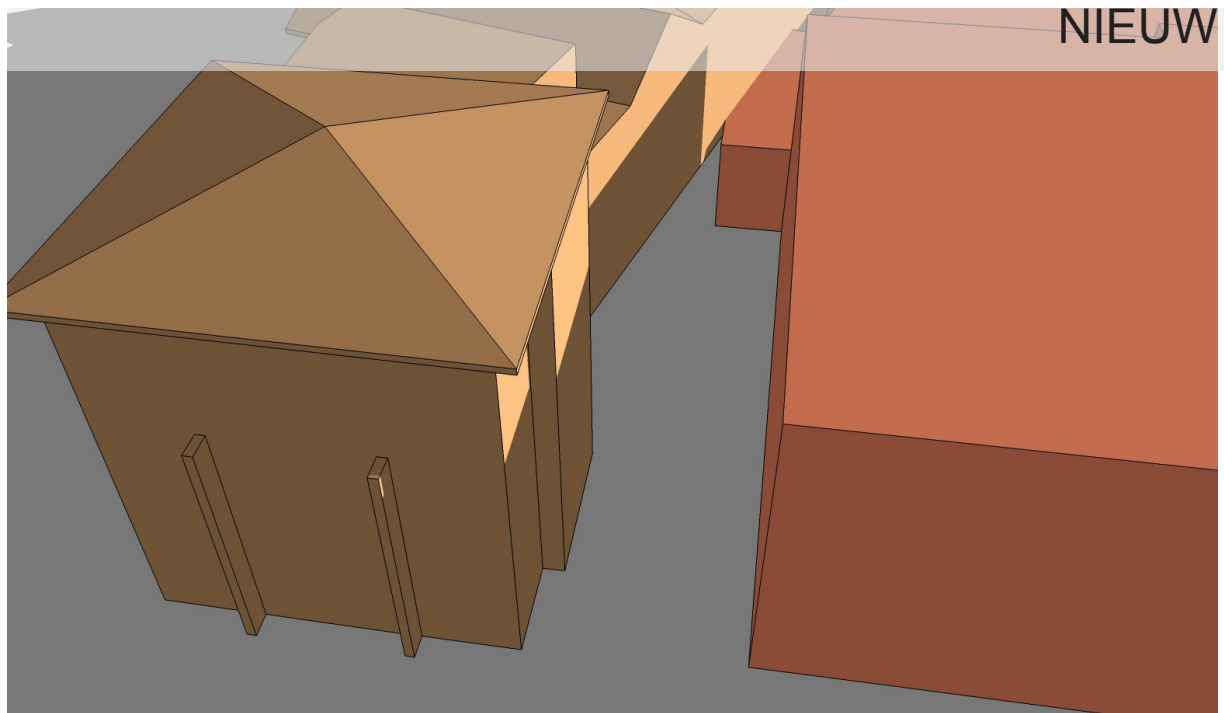
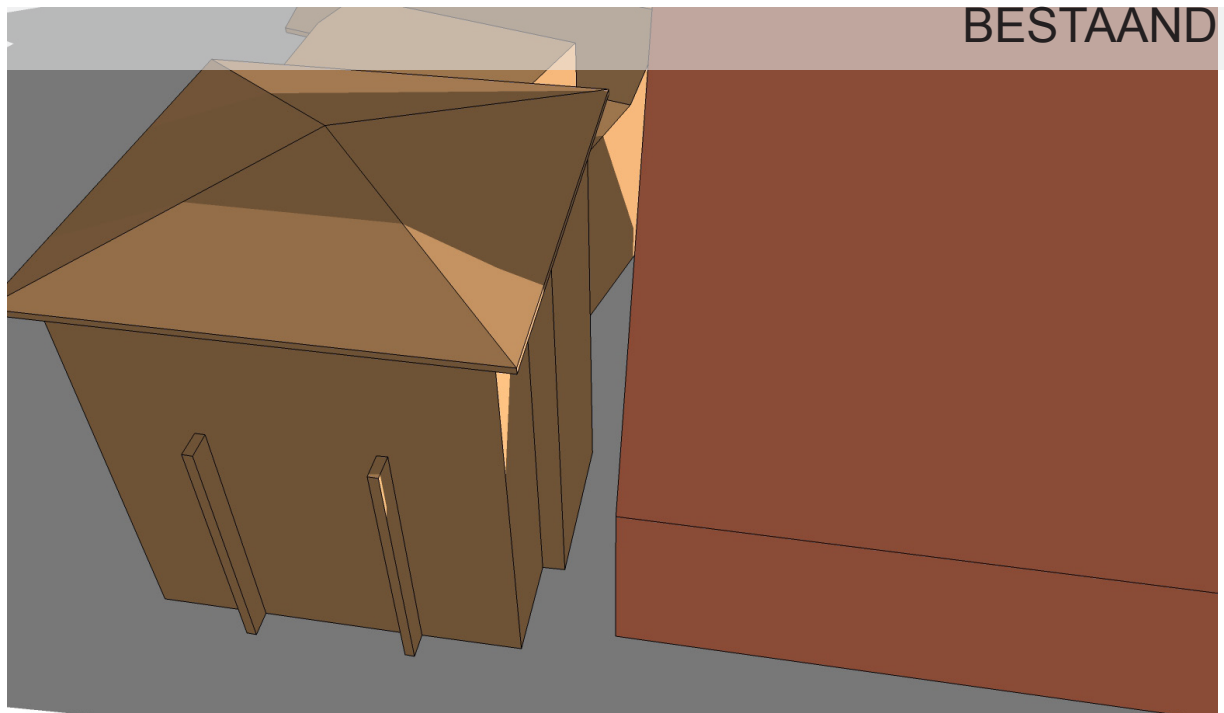


NIEUW



21 MAART

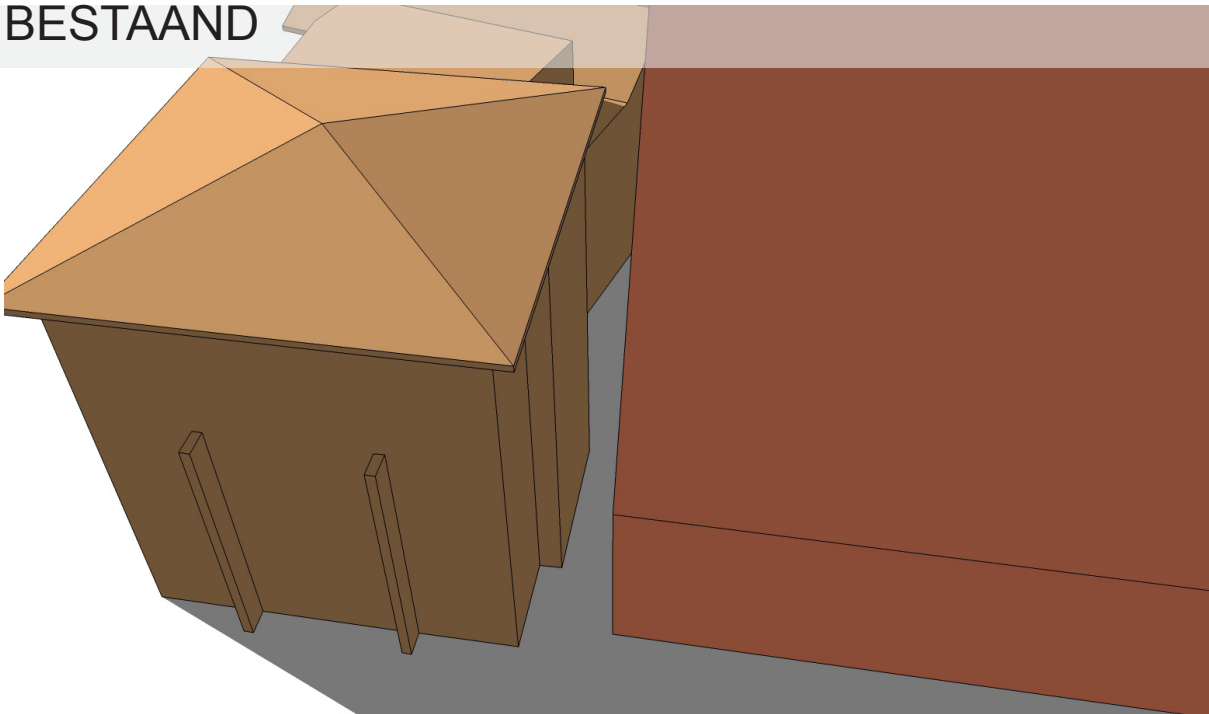
17:00



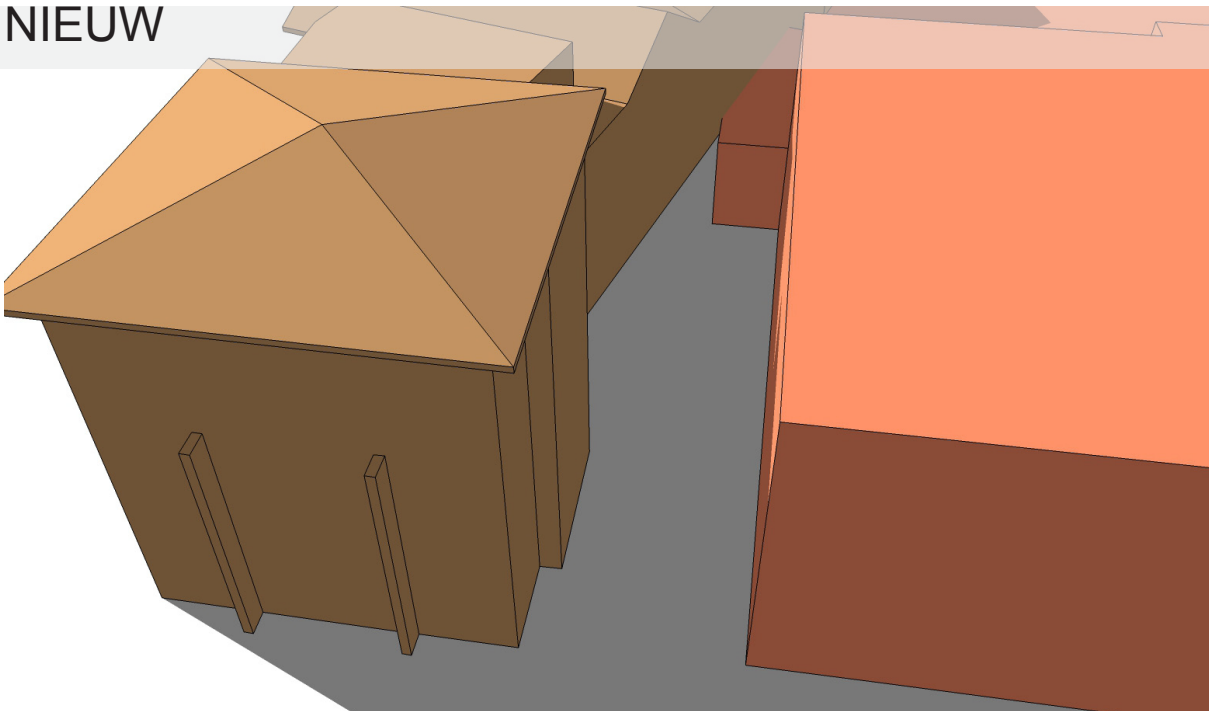
21 JUNI

9:00

BESTAAND

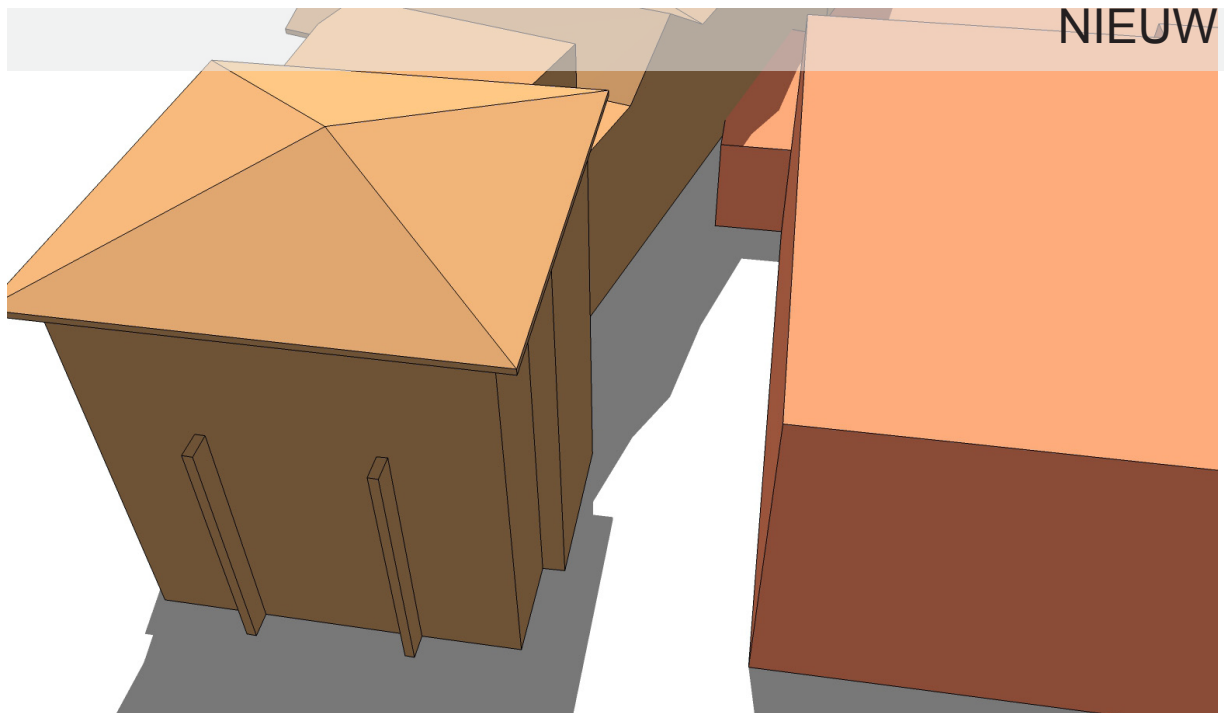
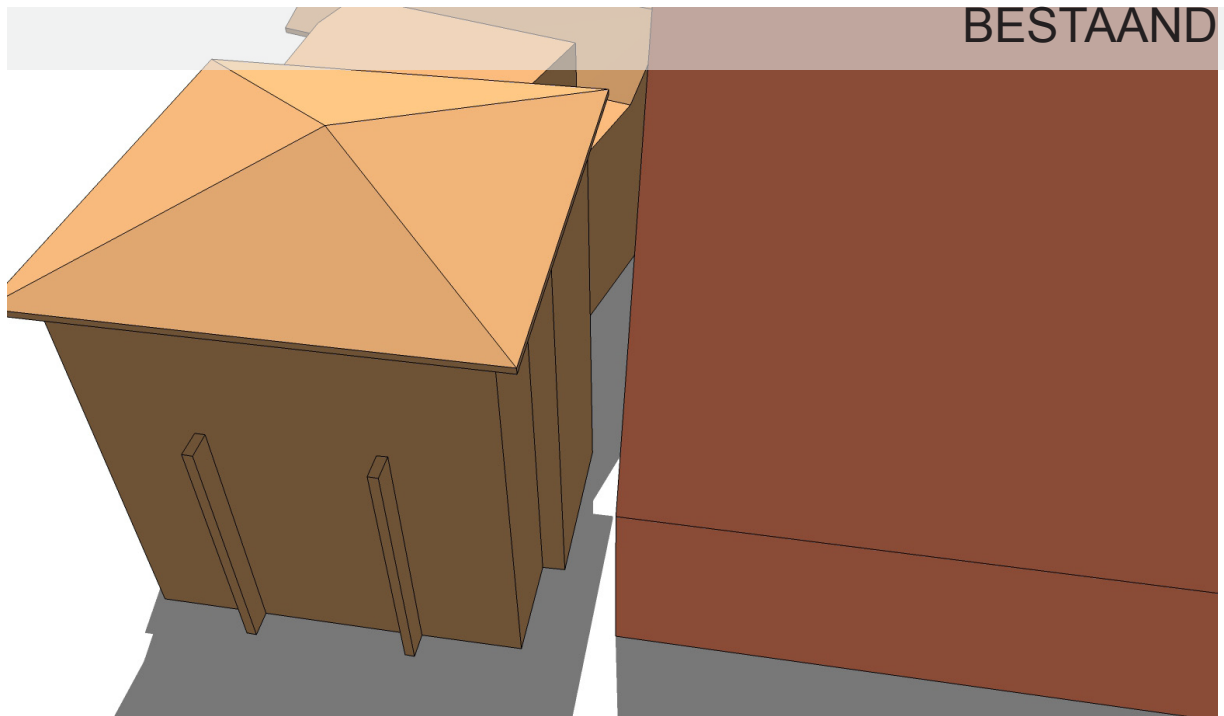


NIEUW



21 JUNI

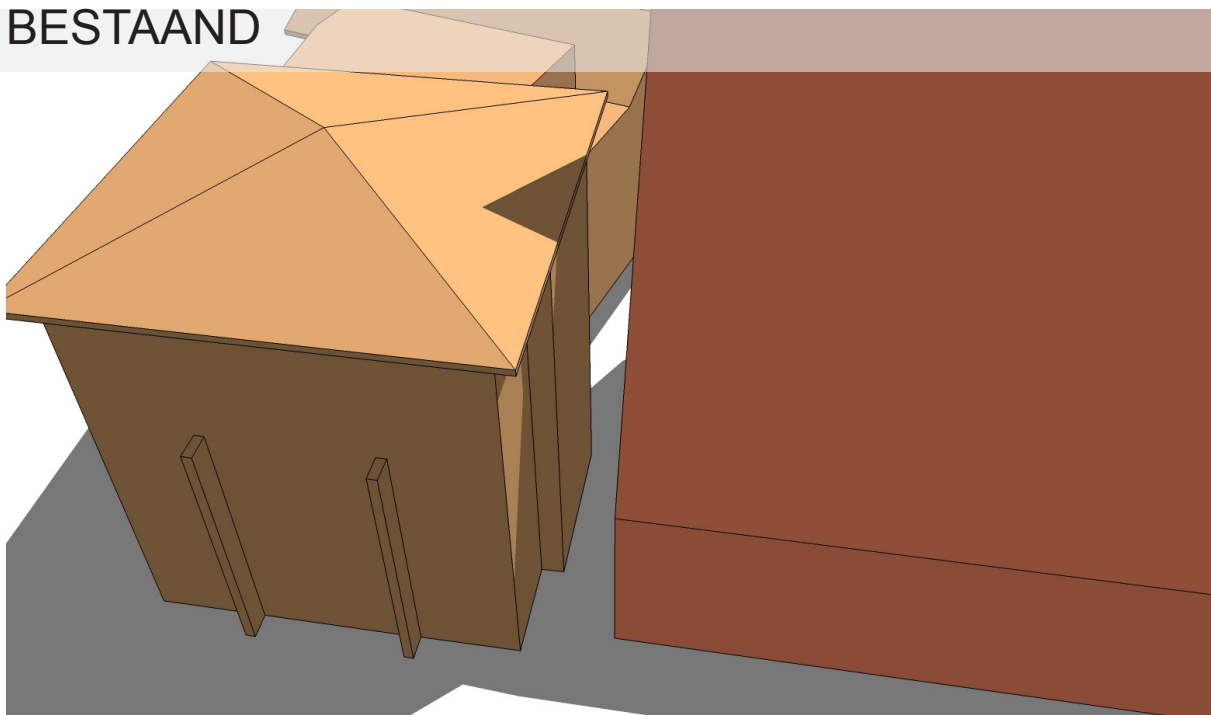
12:00



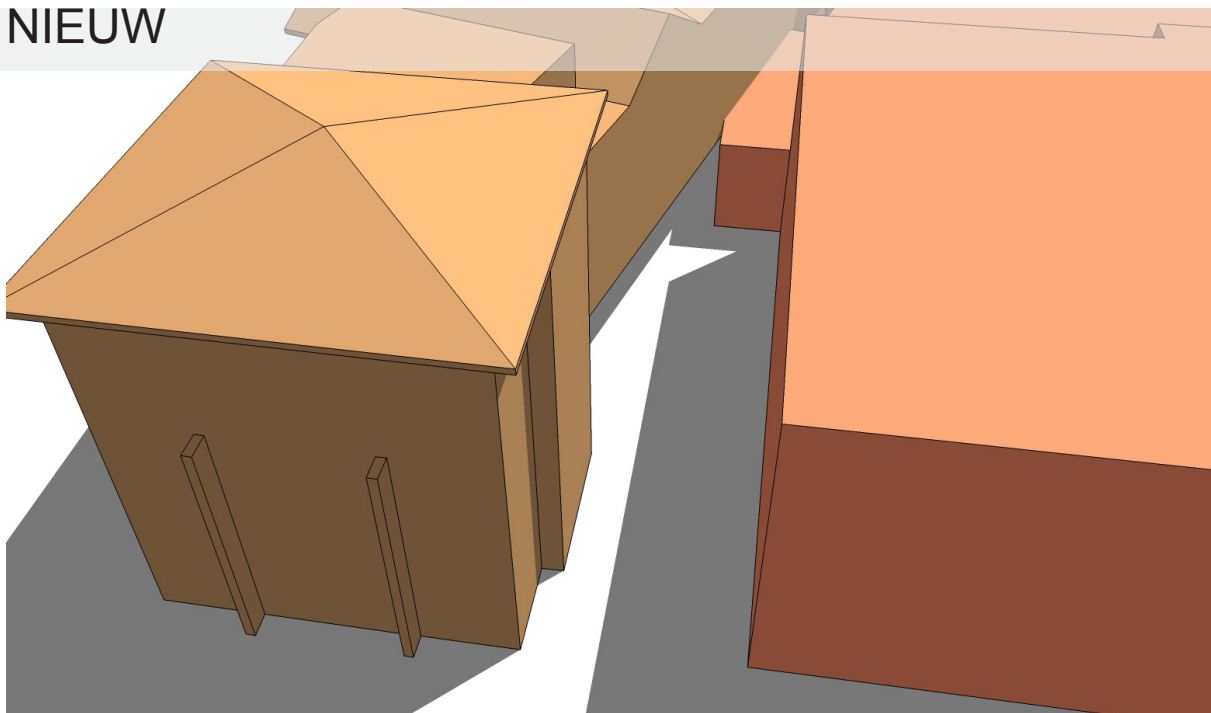
21 JUNI

14:00

BESTAAND

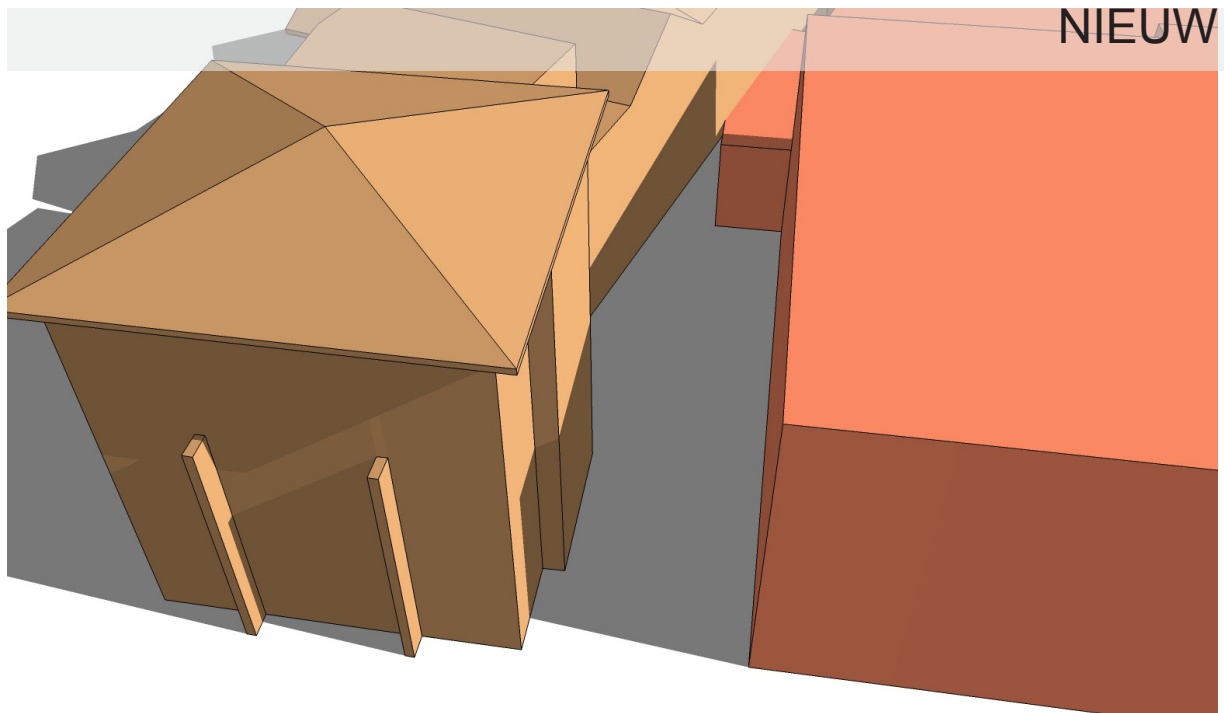
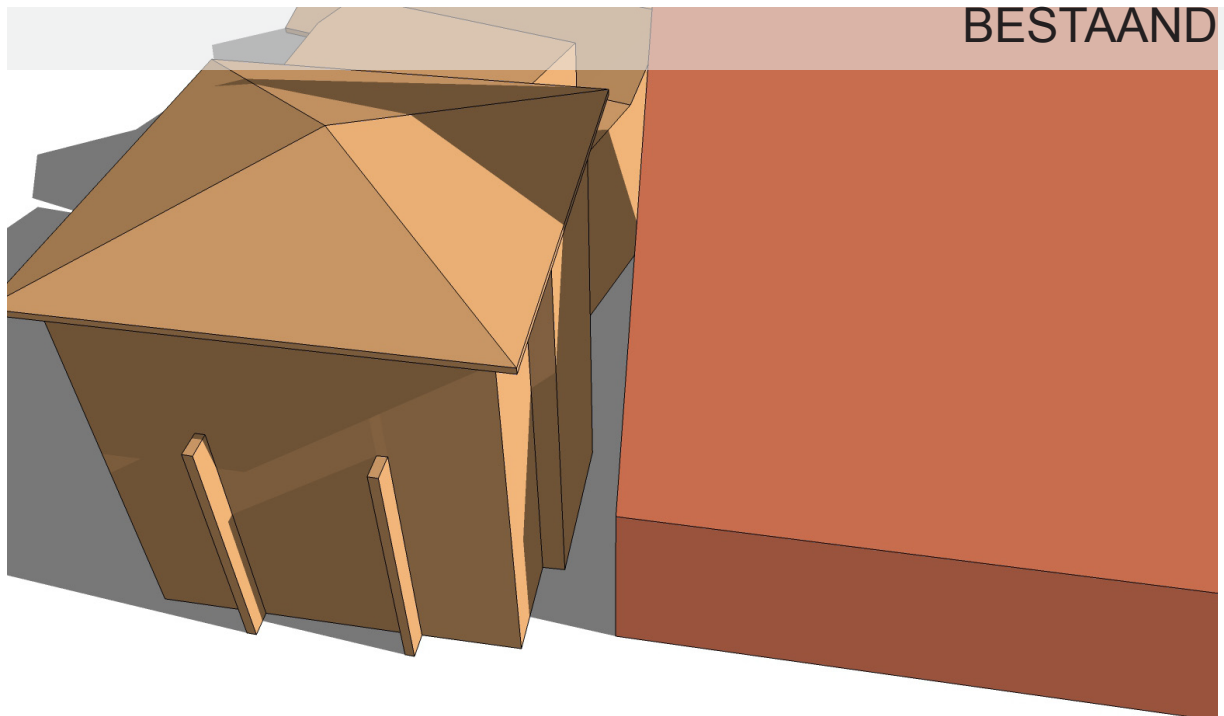


NIEUW



21 JUNI

17:00





Zicht op de noord- en westgevel van het appartementengebouw vanaf de Raadhuisstraat. De westgevel bestaat uit de galerijen om de appartementen te ontsluiten en slaapkamers (niet zijnde de hoofdwoonvertrekken)



Plattegrond eerste verdieping appartementengebouw. De rode stippellijn geeft de locatie van de hoofdwoonvertrekken (woonkamers) en balkons aan die zijn gesitueerd aan de Raadhuisstraat en de Schijfse Vaartkant

HOOFDSTUK 4

RESULTATEN ONDERZOEK EN CONCLUSIE

BEZONNING BEBOUWING

De lichte 'TNO-richtlijn' geeft aan dat de mogelijke bezonningsduur voor het hoofdwoonvertrek (zijnde woonkamer) in de periode tussen 19 februari en 23 oktober (zelfde zonnestand) minimaal 2 uur dient te bedragen. Het appartementengebouw is dusdanig opgebouwd dat de woonkamers zich niet achter de westgevel maar juist achter de oost- en noordgevel (respectievelijk de Schijfse Vaartkant en de Raadhuisstraat) bevinden. Omdat de nieuwbouw ten westen van het appartementengebouw is gesitueerd, betekent dit dat de schaduwwerking geen invloed heeft op de woonkamers van het appartementengebouw, slechts alleen op de galerijen en de niet hoofdwoonvertrekken. Dit betekent dat de ontwikkeling qua schaduwwerking geen enkele invloed heeft op het gestelde in de 'TNO-richtlijn'.

Als er toch een vergelijking gemaakt wordt tussen beide situaties op de maatgevende datum van 19 februari, is te constateren dat er slechts een gering verschil waarneembaar is. In de ochtend is er geen verschil omdat de westgevel van het appartementengebouw dan in haar eigen schaduw staat. Pas in de middag (zie 14.00 uur en 17.00 uur) geeft de nieuwbouw schaduwwerking op de westgevel van het appartementengebouw. De verschillen zitten in het feit dat de nieuwbouw voor een deel een lagere maximale bouwhoogte heeft, op een iets grotere afstand van het appartementengebouw is gesitueerd maar zich wel iets dieper uitstrekt dan de maximale bebouwingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat de schaduwwerking in de nieuwe situatie minder hoog is maar wel iets langer. Het langer worden van de schaduw treft alleen de galerijen terwijl het lager worden van de



Zicht op de oostgevel (Schijfse Vaartkant) waarachter zich de woonkamers bevinden

schaduw juist een positief effect heeft voor de bovenliggende appartementen op de kop aan de Raadhuisstraat. De nieuwe ontwikkeling kan dus als positiever beoordeeld worden.

Daarnaast dient vermeld te worden dat de locatie onderdeel uitmaakt van de meest stedelijke setting van de kern Rucphen namelijk het centrum. Hier is de dichtheid van de bebouwing het hoogst en daarmee de kans op schaduwwerking door de interactie tussen gebouwen vanzelfsprekend groter.

CONCLUSIE

De bezonningsstudie maakt inzichtelijk dat qua bezonning de nieuwe situatie juist positiever beoordeeld kan worden dan de maximale planologische bebouwingsmogelijkheden in de huidige situatie. Belangrijkste constatering is dat de nieuwbouw geen enkele schaduwwerking heeft op de hoofdwoonvertrekken en dus ook geen nadelige gevolgen heeft op de bezonning en bezonningsduur van die maatgevende vertrekken.

Bezonning danwel schaduwwerking vormen dan ook geen enkele belemmering om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan.