

**Nota van Zienswijzen behorende bij het
ontwerpbestemmingsplan 'Kom Sprundel, Sint Janstraat 64 - 66
te Sprundel'**

INHOUD:

- 1. Procedure**
- 2. Onderwerp**
- 3. Ingediende zienswijzen**
- 4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie**
- 5. Conclusie**

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 het Gemeenteblad en de Rucphense Bode van 20-12-2023 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Sprundel, Sint Janstraat 64 - 66 te Sprundel'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 28-12-2023 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 tot drie schriftelijke zienswijzen geleid.

Hieronder zal in paragraaf 2 eerst kort ingegaan worden op de strekking van het ontwerpbestemmingsplan. Daarna volgt in paragraaf 3 een uiteenzetting van de behandeling van de ingebrachte zienswijze. In paragraaf 4 worden de zienswijzen puntsgewijs aan de orde gesteld en van een reactie voorzien. Per zienswijze wordt vermeld of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Tenslotte is in paragraaf 5 een algehele conclusie over de uit de zienswijze voortvloeiende aanpassingen/wijzigingen opgenomen.

2. Onderwerp

Het bestemmingsplan 'Kom Sprundel, Sint Janstraat 64 - 66 te Sprundel' heeft tot doel om de bouw van 52 appartementen planologisch mogelijk te maken. Het plangebied is gelegen aan de Sint Janstraat 64 - 66 te Sprundel en betreft het percelen kadastraal bekend als gemeente Rucphen, sectie F, nummers 1732, 3787, 4587, 5964 en 5966.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het bestemmingsplan 'Kom Sprundel, Sint Janstraat 64 - 66 te Sprundel' zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kunnen daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijzen worden in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat elke 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 zijn de zienswijzen waar nodig geanonimiseerd. Aan de betrokkenen wordt per brief kenbaar gemaakt onder welk nummer hun zienswijze is opgenomen.

De volgorde van de nummering is bepaald door het moment van ontvangst.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Zienswijze 1

Reclamant 1

Mail d.d. 20-1-2024, ontvangst d.d. 30-1-2024, D24/1210008

Inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 Reclamant is van mening dat voornoemde plannen op genoemde locatie buitenproportioneel zijn voor de kern van het dorp Sprundel. Het plaatsen van vier appartementencomplexen met omliggende infrastructuur op een locatie rondom Fatimapark, begraafplaats, Molen "de Hoop" en tegen het landelijke buitengebied aan, zorgt voor een significant ander dorpsbeeld van Sprundel.
- 1.2 De afmetingen van de bestaande weilanden zijn niet passend bij genoemde plannen. Er is feitelijk sprake van een zeer smalle strook, waar onvoldoende ruimte is om genoemde plannen inclusief omliggende infrastructuur te kunnen plaatsen. Hierdoor is in onze ogen sprake van buitenproportionele gevolgen voor omwonenden, omdat voorzieningen veel te dicht om de belendende percelen moeten worden aangelegd.
- 1.3 Waar bewoners regelmatig door de gemeente benaderd worden om bij te dragen aan het "vergroenen" van de dorpskern, is dezelfde gemeente voornemens om midden in dit centrum vier betonnen appartementencomplexen te plaatsen op reeds aanwezig groen. In onze ogen een enorme strijdigheid in gemeentelijk beleid. Inwoners worden gevraagd enkele tegels te vervangen voor planten en de gemeente legt enkele meters verderop een aantal weilanden volledig vol met stenen, wat in de ogen van reclamant onbegrijpelijk is.
- 1.4 Reclamant maakt zich zorgen om privacy. In de plannen zal recht achter diens perceel een appartementencomplex worden gebouwd, waarbij de 1e verdieping vrij uitzicht heeft op de tuin en in de woning. Reclamant heeft hier ernstige bezwaren tegen. Deze bezwaren zijn overigens ook al geuit tijdens en na de "informatieavond" van de eigenaar en aan de architect. Hierop is geen enkele reactie ontvangen. Dit bevestigde overigens de indruk dat betreffende avond louter was opgezet om aan de formele verplichting te voldoen, niet om omwonenden bij de plannen te betrekken. De sfeer tijdens deze avond was bij momenten zeer onprettig te noemen.
- 1.5 In de huidige plannen worden een weg en parkeerplaatsen tegen de achtertuin aangelegd, wat ongetwijfeld tot overlast van geluid en licht (van auto's) gaat leiden en gaat leiden tot veel extra activiteiten.

- 1.6 Reclamant geeft aan een planschadeverzoek in te dienen als het plan doorgang vindt. Aanpassingen, zoals een nieuwe erfafscheiding om de privacy-aantasting enigszins te beperken, zullen in dit verzoek worden meegenomen.
- 1.7 Reclamant maakt zich ernstige zorgen om de effecten van de bouwwerkzaamheden op de bestaande woningen. De meeste woningen stammen uit de jaren 60 of ouder en zijn gebouwd o.b.v. de destijds geldende bouwvoorschriften. Het risico op schade aan fundering en bouwwerk wegens de bouwwerkzaamheden is daarmee reëel te noemen.

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Of het plan te groot is voor de beschikbare ruimte is subjectief. Uit objectief stedenbouwkundig onderzoek is naar voren gekomen dat de locatie geschikt is voor het voorgestelde bouwplan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geconcludeerd dat het plan past binnen de schaal en maat van het centrum van Sprundel. Er komt geen lang gerekte muur aan bebouwing, zoals een eerder voorstel voor dit plangebied. Met de keuze voor deze opzet (losse gebouwen) is er meer ruimte om het groene karakter te behouden. Ook met het afnemen van de bouwhoogte vanaf de Sint Janstraat naar achter wordt het plan ingepast in de omgeving; van centrum richting buitengebied. Tot slot resulteert de toevoeging van een parkeergarage in minder parkeerbehoefte op het maaiveld en daarmee meer ruimte voor groen.
Er is geen recht op een ongewijzigde woon- en leefomgeving. Een gewijzigd dorpsbeeld is daarmee geen rede
- 1.2 Het is onjuist dat het plangebied niet geschikt is voor het voorgestelde bouwplan. De tekeningen wijzen uit dat er voldoende ruimte is om de woningen te realiseren, inclusief de benodigde infrastructuur. Er blijft ook voldoende ruimte over voor de benodigde groene inpassing met in ieder geval nieuwe bomen.

Als benoemd onder vorig punt komt uit stedenbouwkundig onderzoek naar voren dat de locatie zich leent voor het voorgestelde bouwplan.

De nieuwe bebouwing zal op een grotere afstand komen van de bestaande woningen, dan de huidige afstand tussen de bestaande woningen aan de overzijde van de Molenbaan. Er wordt niet miskend dat de voorgestelde nieuwbouw gevolgen zal hebben voor de directe omgeving. Er zal meer reuring zijn, maar dat is niet iets wat misplaatst is in een centrumgebied. Op grond van het stedenbouwkundig onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen onrechtmatige buitenproportionele negatieve gevolgen zullen zijn. De afstand tussen de woning en grond van reclamant en de beoogde bebouwing is meer de acceptabel binnen de bebouwde kom. Zeker in een centrumgebied. Tussen de voorzieningen (parkeren) en het perceel van reclamant bevindt zich nog een groene buffer.

Tot slot is uit akoestisch onderzoek (bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan) is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege de ontsluitingsweg in het plangebied op de achtergevels van de woningen aan de Molenbaan ruimschoots onder de

voorkeusgrenswaarde van 48 dB blijft. Ook de geluidsbelasting van de nieuwe voorzieningen leidt daarmee niet tot een weigeringsgrond.

- 1.3 De gemeente staat voor een flink aantal uitdagingen, waarvan groen er inderdaad één is. Bouwen is echter een andere grote opgave als benoemd in de gemeentelijk omgevingsvisie. Zoals reclamant aangeeft gaan deze twee opgaven niet altijd hand in hand samen. Er zal hier een stuk groen (kaal gras, wat in de bestaande situatie ook al een woonbestemming heeft, geen groenbestemming) vervangen moeten worden om een ander doel (bouwen) te realiseren. Met verwijderen van bestaande verharding op andere plekken wordt het verwijderen van groen op andere plekken gecompenseerd. Echter is het onjuist dat het gehele plangebied verhard wordt. Er blijft een aanzienlijk deel onverhard (groen). Daarbij komen er extra bomen ter groencompensatie. Verder wordt de waterbergingsopgave in een later stadium uitgewerkt. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van wadi's worden vormgegeven. De nieuwe groene inrichting zal daarmee natuurkundig een hogere waarde hebben dan het bestaande grasland.

Tot slot wordt er een nieuwe ingang voor het Fatimapark aan de Sint Janstraat gerealiseerd. Zo wordt het park beter bereikbaar en is het groen toegankelijker voor eenieder.

- 1.4 Garanties dat een woning in binnenstedelijk gebied vrij van enige inkijk is, zijn er niet. Het plangebied bevindt zich in het centrum van de woonkern. Centra zijn locaties waarbij woningen dicht bij elkaar staan dan in bijvoorbeeld buitengebieden. Met een maximum bouwhoogte van 6,5 m achter de woning van reclamant kan er in redelijkheid niet gesproken worden over hoogbouw. Zoals benoemd onder 1.1 is vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geconcludeerd dat het plan past binnen de schaal en maat van het centrum van Sprundel.

De kortste afstand tussen de nieuwe bebouwing en de achterzijde van het betreffende perceel is ca. 13 meter. De afstand van de nieuwe bebouwing tot de achtergevel van de woning van reclamant bedraagt ca. 33 meter. Ter illustratie; de afstand van de voorgevel van de woning van reclamant tot de schuine overburen aan de Molenbaan bedraagt ca. 26 meter.

Binnen de bebouwde kom wordt een afstand van 10 meter acceptabel geacht. Het wordt door reclamant niet aannemelijk gemaakt dat het bouwplan leidt tot onrechtmatige inbreuk op de privacy.

Tot slot worden aan deze zijde geen balkons beoogd. De "hoofdverblijfsruimten" zoals de woonkamer en keuken worden aan de noordwest- en zuidoostzijde beoogd.

- 1.5 Met de extra woningen in het plangebied is het onvermijdelijk dat het drukker zal worden aan de achterzijde van de bestaande woningen. In het plan is voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een passend bouwplan in de omgeving. De openbare ruimte zal niet worden ingericht als verblijfsgebied. Het gaat dus puur om het bestemmingsverkeer (parkeren en toegang tot woningen). Een aspect als licht van auto's

valt simpel te verhelpen met een goede/dichte afscheiding. Tussen de parkeerplaatsen en de percelen aan de Molenbaan is bewust een buffer met de bestemming 'groen' toegekend. Geluid van auto's zal niet van langdurende aard zijn nu het geen doorlopende weg is. Dit zijn geluiden die horen in een woonwijk. Zeker in het centrum van een woonkern. Zoals benoemd onder 1.2 is uit aanvullend akoestisch onderzoek gebleken dat geluid geen belemmering is voor het plan.

- 1.6 Het staat reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen. Deze zal door een derde, onafhankelijke, partij worden beoordeeld.

Opgemerkt moet worden dat er niet naar de feitelijke situatie, maar de planologische situatie gekeken wordt. In de bestaande planologische situatie kent het stuk grond achter de woning van reclamant al de bestemming 'Wonen'. Qua gebruiksdoeleinden verandert er op dat vlak dus niets.

- 1.7 Voor aanvang van de werkzaamheden zal initiatiefnemer een zogenaamde 0-meting laten uitvoeren. Schade wordt niet verwacht, er zal bijvoorbeeld niet worden geheid. Mocht er onverhoopt schade ontstaan zullen initiatiefnemer en bewoners dat onderling oplossen op basis van de 0-meting.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt daarmee niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Reclamant 2

Brief d.d. 5-2-2024, ontvangst d.d. 5-2-2024, GZ24/000643

Inhoud ingediende zienswijze:

- 2.1 Reclamant acht de voorste twee bouwblokken een goed plan, maar de twee achterste bouwblokken niet. Deze achterste bouwblokken hebben een negatieve invloed op de natuur. De komst van parkeerplaatsen, een weg en 52 appartementen verstoren de flora en fauna door rumoer en lichtval. Al de dieren die in het Fatimapark aanwezig zijn worden verstoord in hun rust.
- 2.2 Reclamant geeft aan dat de bewoners gestoord gaan worden in hun rust.
- 2.3 Reclamant geeft aan dat de woningen omstreeks 1964 gebouwd zijn, waarmee de kans op scheuren in de woning zeer reëel is. Vooral als er geheid moet worden voor de parkeergarage.
- 2.4 Reclamant beschrijft dat er een grote kans ontstaat op wateroverlast nu alles wordt volgebouwd. Reclamant vraagt zich af waar al het grondwater naartoe moet.
- 2.5 Reclamant vermoedt dat de waarde van diens huis gaat dalen, nu het bouwplan een negatieve invloed heeft op het uitzicht. Ook de verwachte geluidsoverlast draagt hier aan bij.
- 2.6 Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen en benoemt een paar alternatieve locaties die naar mening geschikter zijn voor nieuwbouw.

Inhoudelijke reactie:

- 2.1 In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een ecologische quickscan en een aanvullend onderzoek uitgevoerd. De conclusie die volgt uit dit onderzoek is dat het bouwplan geen negatieve invloed heeft op de flora- en fauna. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet vereist. Zie ook paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant onderbouwt niet op welke wijze de flora en fauna verstoord wordt; de conclusies uit het onderzoek worden verder niet bestreden. Nu er niet aannemelijk wordt gemaakt dat de conclusies uit het ecologische onderzoek onjuist zijn, wordt dit punt ongegrond verklaard.
- 2.2 Niet te miskennen valt dat het bouwplan invloed zal hebben op de omwonenden. Meer bewoners zullen leiden tot meer reuring. Dit is echter niet iets wat misplaatst is in een centrumgebied, waar het plangebied toe behoort. Verder is uit akoestisch onderzoek (bijlage 5 van de toelichting) is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege de ontsluitingsweg in het plangebied op de achtergevels van de woningen aan de Molenbaan ruimschoots onder de voorkeusgrenswaarde van 48 dB blijft. Ook de geluidsbelasting van de nieuwe voorzieningen leidt daarmee niet tot een weigeringsgrond.
Reclamant onderbouwt verder niet op welke wijze bewoners hun rust gestoord wordt, waarmee er geen specifiekere reactie op dit punt gegeven kan worden.
- 2.3 Voor aanvang van de werkzaamheden zal initiatiefnemer een zogenaamde 0-meting laten uitvoeren. Schade wordt niet verwacht, er zal bijvoorbeeld niet worden geheid. Mocht er onverhoopt schade ontstaan zullen initiatiefnemer en bewoners dat onderling oplossen op basis van de 0-meting.
- 2.4 Op de verbeelding van het bestemmingsplan is te zien dat een groot deel van het perceel onbebouwd (bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer') blijft. Als voorwaardelijke verplichting is in het bestemmingsplan opgenomen dat er voldoende waterretentiecapaciteit gerealiseerd dient te worden. Hoe groot deze uiteindelijk zal worden is afhankelijk van de definitieve civieltechnische uitwerking. Hoe meer verhard, hoe meer retentiecapaciteit er zal worden gerealiseerd.

In ieder geval wordt de benodigde retentiecapaciteit gerealiseerd binnen het plangebied. Per abuis is de voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan niet over het hele plangebied gelegd, maar alleen over de woonbestemming. In het definitieve bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd. De formule (benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06) is dus nu over alle bestemmingen (wonen, groen en verkeer) opgenomen.

Ter aanvulling is een klimaatstresstest (bijlage 16 van de toelichting van het bestemmingsplan) uitgevoerd voor de aspecten regenwater en droogte. Binnen de ontwikkeling blijft de maximale waterdiepte beperkt en vormt bij deze extreme bui geen problemen. De waterstanden net buiten de ontwikkeling nemen iets af. Ook op de Sint Jansstraat zelf neemt de maximale waterdiepte iets af (enkele mm's).

- 2.5 Het staat reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen als een waardedaling van diens woning wordt verwacht. Opgemerkt moet worden dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. De afstand van de achtergevel van reclamant tot de bebouwing bedraagt op het kortste punt meer dan 25 meter. Het is niet aannemelijk dat de beoogde nieuwbouw een onevenredige hoeveelheid uitzicht ontnemt. Uit stedenbouwkundig

Tot slot valt, zoals benoemd onder 2.2, een onevenredige hoeveelheid geluidsoverlast niet te verwachten. Reclamant onderbouwt verder niet wat voor geluidsoverlast er verwacht wordt, waarmee er geen concrete reactie op dit punt gegeven kan worden.

- 2.6 Elk (bouw)plan wordt per geval beoordeeld. Voor dit bouwplan is de conclusie getrokken dat de locatie geschikt is. Verdere onderzoeken, als opgenomen in en bij de toelichting van het bestemmingsplan, tonen aan dat er geen bezwaren zijn tegen de 52 woningen binnen dit plangebied.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot het uitvoeren van een klimaatstresstest.

Zienswijze 3

Reclamant 3

Brief d.d. 7-2-2024, ontvangst d.d. 7-2-2024, D24/1210592

Inhoud ingediende zienswijze:

- 3.1 Reclamant stelt dat er niet voldaan wordt aan de norm van 75 m² openbaar groen per nieuwe woning conform de Visie Duurzaamheid 2019 – 2030. Conform dit document dient nadrukkelijk ingezet te worden op meer groen en ruimte voor water. Beide zijn onvoldoende aanwezig.
- 3.2 Reclamant betuigt dat de Sint Janstraat niet geschikt is voor de hoeveelheid verkeer en bewoners. Met de realisatie van het bouwplan worden de problemen alleen maar vergroot. Dit levert extra verkeer op in de Sint Janstraat, inclusief parkeerdruk. Er is geen openbaar vervoer in het dorp om de druk op te kunnen vangen.
- 3.3 Reclamant geeft aan dat er in paragraaf 2.3.4 van de toelichting niet erkend wordt dat de basisschool "Het Vinkebos" tot de maatschappelijke voorzieningen behoort. Dit is wel van belang nu dit een kwetsbare groep huisvest.

Verder kloppen de oranje vlakken op de kaart niet. De drie oranje vlakken langs de Sint Janstraat bestaan uit twee bewoonde woningen en een leegstaande lengteboerderij die onder museum erfgoed valt, maar niet goed onderhouden is door de gemeente Rucphen. Ook de twee oranje vlakken midden in het plangebied verkeren in erbarmelijke staat, maar zijn nog niet gesloopt.

Ter aanvulling wordt verwezen naar het beleidsdocument Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gemeente Rucphen.

- 3.4 Reclamant geeft aan dat op het plan bomen en/of wadi's staan, maar op de planlocatie wel bomen staan, maar geen wadi's. Aangegeven wordt dat hier ook geen ruimte voor is en dat met de wateroverlast op deze locatie.

Bij zware regenval staan er op het perceel 5964 grote plassen.

- 3.5 Reclamant zet vraagtekens bij het doorlopen voortraject. In paragraaf 3.2.1 wordt gesproken over 52 nieuwe appartementen, waar in het principebesluit van 12 april 2022 nog gesproken werd over maximaal 50 appartementen. Reclamant vraagt zich af wat de waarde dan is van eerder gestelde voorwaarden.

De hoeveelheid grond is niet groter geworden, maar wel de hoeveelheid appartementen, bewoners, overlast, vervuiling qua stikstof, parkeergelegenheid en de groen verplichting. De stikstof berekeningen zullen aangepast moeten worden i.v.m. meer bewegingen op de planlocatie.

- 3.6 Reclamant heeft vragen over de uitwerking van het woonerf wat naast de gebouwen wordt beoogd. De vragen gaan voornamelijk of alles past en of de brandweer voldoende ruimte heeft (tevens om te keren). De achterste twee gebouwen worden ingezet voor senioren en hulpbehoevenden. Deze zouden dan als ratten in de val zitten aan het einde van een doodlopende weg.

Reclamant maakt zich ook zorgen over diens eigen veiligheid. Het perceel van reclamant ligt op 9 à 10 meter van de nieuwbouw. Met droogte kan brand snel overslaan via de bomen.

Ook vragen over draaicirkels komen op.

Verder staat benoemd dat de nieuwe weg loodrecht aansluit op de Sint Janstraat. Dit is echter incorrect, want er zitten bochten in de weg.

Tot slot staat tussen de Pastorie en het voorste gebouw een toegang tot het Fatimapark ingetekend. Deze staat nu echter in paragraaf 3.2.2 groen ingetekend, maar dit moet grijs zijn. Buiten de opmerking dat deze moet worden meegenomen in de groen/grijs berekening, wordt ook gevraagd of deze weg geschikt is voor de hulpdiensten. Deze vraag geldt tevens voor de wegen tussen de gebouwen.

- 3.7 Reclamanten haalt teksten met betrekking tot de Omgevingswet aan.
- 3.8 Reclamant haalt de Archeologische verwachtingskaart RAAP aan. Aangegeven wordt dat met de vernieuwde hoogte bestanden (AHN) van Nederland er veel meer nuances zijn aan te brengen en kon de gemeente Rucphen zijn strategie bepalen hetgeen ook gebeurde ten koste van. Het archeologisch onderzoek uit 2019 is te summier uitgevoerd.
- 3.9 Reclamant heeft de Erfgoedverordening gemeente Rucphen 2019 bijgevoegd met (een deel van) de lijst met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- 3.10 Reclamant heeft moeite met figuur 12 in de toelichting. Het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) houdt de woonvoorraad voor iedere gemeente bij. De prognose uit

figuur 12 is dan ook niet passend, nu er daadwerkelijke cijfers zijn. Reclamant ziet dan ook graag dat de cijfers van het CBS worden toegevoegd aan figuur 12.

- 3.11 Reclamant betuigt dat een watertoets voor deze locatie noodzakelijk is wegens het hoogteverschil binnen het plangebied. De zorg is dat het water gaat afstromen naar de achtertuinen van de woningen aan de Molenbaan. Ondanks dat benoemd staat dat er wadi's komen, vermoed reclamant dat er geen fysieke ruimte overblijft om deze te realiseren.

Reclamant heeft zelf onderzoek gedaan via het Klimaat Portaal. Afgaande op dit portaal wordt het plangebied met de score "zwaar" bestempeld.

Tot slot dient hier ook rekening gehouden te worden met droogte. Reclamant betreurt het dat er niet staat omschreven hoe de drainage vorm krijgt.

- 3.12 Reclamant haalt de bouwjaren van de huizen aan de Molenbaan aan.
- 3.13 Reclamant betuigt dat de groenberekening niet correct wordt uitgevoerd. Er wordt gesproken over 49 extra woningen, waar er in totaal 52 nieuwe woningen komen. Er worden 3 woningen gesloopt dus de groenvoorraad van deze woningen verdwijnt.
- 3.14 Reclamant geeft aan dat er getoetst is aan verkeerde parkeernormen. De oude parkeernormen waren van 2017 tot 2023 van toepassing, want in april 2023 zijn deze met terugwerkende kracht als A.P.V. verandert. Hierdoor valt de planlocatie ineens binnen de normen, hetgeen met de oude parkeernormen niet mogelijk was.

Reclamant heeft het oude parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Rucphen, 2011) toegevoegd. Er wordt gesteld dat het besluit hiervan echter pas op 17 april 2023 genomen is en daarmee met terugwerkende kracht is ingegaan op 1 januari 2023.

Tevens heeft reclamant de Nota Parkeernormen Rucphen 2017, inclusief raadsbesluit en een kaart van de gebiedsindeling parkeernormering Sprundel, toegevoegd.

- 3.15 Reclamant heeft de Toeristische Gids toegevoegd, met de opmerking 'leisure naast vrijetijdsbesteding'.
- 3.16 Reclamant betreurt het dat het groene hart van Sprundel een stenen hart wordt.
- 3.17 Reclamant benoemt dat niet alleen de bewoners van de Molenbaan de dupe worden van het bouwplan (waardevermindering woning), maar ook de dieren in het Fatimapark en het gehele ecosysteem dat met deze bouwplannen wordt vernietigd.
- 3.18 Reclamant betuigt dat de gemeente al jaren bezig is zich in allerlei bochten te wringen en aanpassingen te doen om dit kleine stukje groen binnen Sprundel te kunnen vernietigen terwijl er op zoveel andere grotere locaties gelegenheid genoeg is om te bouwen.

Inhoudelijke reactie:

- 3.1 De stelling dat er te weinig groen is op basis van het gemeentelijk beleid is incorrect. In paragraaf 4.4.8 wordt toegelicht hoe initiatiefnemer gaat voldoen aan het beleidsstuk.
- 3.2 De Sint Janstraat heeft een maximumcapaciteit van 3500 motorvoertuigen (mv) per richting per dag. Middels het verkeersmodel wordt voorspeld dat de capaciteit in 2030 ca.

1500 mv per dag zal bedragen. De 52 nieuwe woningen voegen hier 307 mv per richting per dag aan toe. Er wordt dus ruimschoots onder de maximumcapaciteit gebleven. Ter volledigheid is deze informatie toegevoegd aan paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In dezelfde paragraaf is de parkeeronderbouwing te vinden. Hier wordt onderbouwd dat er voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het is daarmee niet aannemelijk dat het bouwplan de parkeerdruk op de Sint Janstraat zal vergroten.

- 3.3 Het gestelde door reclamant dat de basisschool niet erkend wordt als maatschappelijke voorziening is incorrect. In paragraaf 2.3.4 van de toelichting wordt verwezen naar figuur 6, waar de basisschool aangemerkt wordt als maatschappelijk.

Om misverstanden te voorkomen is de tekst "onder andere" toegevoegd in de tweede zin van de betreffende paragraaf.

Tevens is het gestelde dat de drie oranje vlekken aan de Sint Jansstraat niet kloppen incorrect. De drie panden hebben weldegelijk maatschappelijke doeleinden. Dit staat verder los van de bouwkundige staat van de panden. Opgemerkt wordt dat de panden niet in eigendom zijn (noch in eigendom zijn geweest) van de gemeente Rucphen. De gemeente heeft niets met het onderhoud van de panden te maken. Onduidelijk is wat reclamant met deze zienswijze beoogt.

- 3.4 Een bestemmingsplan schept de planologische kaders, maar legt geen exacte uitwerking van een bouwplan vast. Binnen de kaders kan vervolgens een plan worden uitwerkt. De definitieve (civieltechnische) uitwerking van het bouwplan zal binnen deze kaders moeten passen. Dit betreft dus pas een vervolgstap.

Als deel van de kaders is de waterbergingsopgave (paragraaf 11.2.1 van de regels) opgelegd middels een voorwaardelijke verplichting. Hoeveel m^3 water er geborgen moet worden, staat in lijn met de toename aan m^2 verhard oppervlak. Ofwel hoe meer m^2 verhard wordt, hoe meer m^3 waterberging gerealiseerd moet worden. Dit kan pas worden berekend als het definitieve civieltechnische ontwerp af is. Deze onderbouwing is terug te vinden in paragraaf 5.4 van de toelichting.

Het gestelde dat er geen fysieke ruimte over is voor wadi's is incorrect. Zo is op pagina 7 van het beeldkwaliteitsplan een voorbeeldopzet gegeven, waar tussen de bebouwing wadi's staan ingetekend. Binnen het plangebied is er dan ook meer dan voldoende ruimte voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

- 3.5 Elk plan wat bij de gemeente wordt ingediend wordt per geval beoordeeld. Het betreffende plan van 12 april 2022 voorzag in 50 woningen. Daarmee is er principemedewerking uitgesproken over het specifieke plan van 50 woningen. Ten grondslag hieraan lag een onderbouwing waarom deze 50 woningen mogelijk zijn op deze locatie, zoals ook onderbouwd in het voorontwerpbestemmingsplan wat van 30 november 2022 t/m 11 januari 2023 ter inzage heeft gelegen.

Initiatiefnemer heeft uit praktische overwegingen verzocht het woningaantal te vermeerderen naar 52 woningen, door twee grotere appartementen te splitsen in 4

kleinere appartementen. Zij hebben, middels de onderzoeken in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, kunnen aantonen dat ook een woningaantal van 52 haalbaar is binnen het plangebied. Stedenbouwkundig heeft de toename geen invloed, nu de wijzing inpandig is. Er is voldoende openbare ruimte om de extra parkeerplaatsen op te vangen. De grotere hoeveelheid groen en waterberging die benodigd zijn, zijn als voorwaarde meegegeven aan initiatiefnemer. Zoals benoemd in voorgaand punt is dit iets voor de definitieve civieltechnische uitwerking van het plan. Ook de stikstofberekening is voor het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar 52 woningen.

Geconcludeerd kan worden dat initiatiefnemer heeft aangetoond dat er met de toevoeging van 2 woningen nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- 3.6 De brandweer heeft het bestemmingsplan bekeken en aangegeven geen bezwaren te hebben. Uit expertise van de brandweer blijkt er geen weigeringsgrond op grond van brandveiligheid.

In het kader van brandveiligheid kan de brandweer nu ook achter de woningen aan de Molenbaan komen, wat in de bestaande situatie niet mogelijk is.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook paden (langzaam verkeer) toegestaan. Deze dienen ten dienste van de groenbestemming te zijn, in tegenstelling tot de ontsluiting die bestemd is met 'Verkeer'. Daar is de inrichting ten dienste van de verkeersdoeleinden. Zoals eerder benoemd wordt er voor de groen/grijs berekening gekeken naar de feitelijke situatie en niet naar de verdeling van de groen- en verkeersbestemming.

Voor wat betreft het woord 'loodrecht'. Dit is weldegelijk correct. Er staat beschreven dat de nieuwe weg loodrecht aansluit op de Sint Janstraat. Dat er verderop bochten in de weg zitten is daarbij irrelevant. Het gaat om de aansluiting die loodrecht is.

- 3.7 De Omgevingswet is niet van toepassing op deze bestemmingsplanprocedure. Onduidelijk is wat reclamant met deze teksten bedoelt, nu er geen toelichting, vraag of opmerking bij staat.
- 3.8 Het gestelde door reclamant dat het archeologisch onderzoek uit 2019 summier is uitgevoerd wordt niet onderbouwd. Onduidelijk is wat er dan summier aan zou zijn. Er zal in de afgelopen 5 jaar ongetwijfeld nieuwe brondata zijn, echter is dat voor dit project niet relevant. Voor dit project is namelijk een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd in 2021, binnen de grenzen van het plangebied. Dit rapport is tevens getoetst door de regioarcheoloog. Uitvoering (zoals veldonderzoek) wat voortkomt uit het rapport dient ook eerst goedgekeurd te worden door de regioarcheoloog. Zodoende worden de archeologische waarden voldoende geborgd.
- 3.9 Beide documenten zijn zonder vragen en/of opmerkingen opgenomen. Op dit punt kan dan ook niet gereageerd worden.
- 3.10 In het betreffende hoofdstuk uit de toelichting wordt getoetst aan de vigerende beleidsstukken. In dit geval wordt het onderzoek naar de behoefte van woningen uit de

Interim omgevingsverordening aangehaald. De actuele cijfers van het CBS maken geen onderdeel uit van dat beleid, dus kunnen niet worden toegevoegd aan deze tabel.

- 3.11 Zie de eerdere toelichting onder punt 3.4. Zodra het civieltechnische ontwerp gereed is kan de waterbergingsopgave worden berekend. Per abuis is de voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan niet over het hele plangebied gelegd, maar alleen over de woonbestemming. In het definitieve bestemmingsplan is dit gecorrigeerd. De formule (benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06) is dus nu over alle bestemming (wonen, groen en verkeer) opgenomen.

Ter aanvulling is een klimaatstresstest (bijlage 16 van de toelichting van het bestemmingsplan) uitgevoerd voor de aspecten regenwater en droogte. Binnen de ontwikkeling blijft de maximale waterdiepte beperkt en vormt bij deze extreme bui geen problemen. De waterstanden net buiten de ontwikkeling nemen iets af. Ook op de Sint Jansstraat zelf neemt de maximale waterdiepte iets af (enkele mm's). Ten aanzien van de stresstest droogte wordt er gerekend over het totale verharde oppervlak binnen het plangebied van 5.197 m², bij een inhoud van de wadi's van 140 m³, 27 mm neerslag in de wadi's geborgen. Dit is ruim meer dan de gestelde minimale 10 mm. Het plan voldoet daarmee aan de stresstest droogte.

- 3.12 De bouwjaren worden aangehaald zonder verdere toelichting en/of vragen. Voor zover reclamant hiermee wil betogen dat risico op schade bestaat als gevolg van de bouw van de woningen in het plan, kan worden meegegeven aan reclamant dat voor aanvang van de werkzaamheden zal initiatiefnemer een zogenaamde 0-meting laten uitvoeren. Schade wordt niet verwacht, er zal bijvoorbeeld niet worden geheid. Mocht er onverhoopt schade ontstaan zullen initiatiefnemer en bewoners dat onderling oplossen op basis van de 0-meting.
- 3.13 De groenberekening is correct uitgevoerd. Er is een netto toename van 49 woningen. Dat is het uitgangspunt van de berekening.
- 3.14 Het gestelde dat er parkeernormen met terugwerkende kracht via de APV zijn aangepast is incorrect.

Het vigerende parkeerbeleid betreft de Nota Parkeernormen Rucphen 2017, vastgesteld op 31 mei 2017. Het besluit is op 16 juni 2017 gepubliceerd en daarmee in werking getreden. Dit beleidsstuk vervangt de Nota Parkeernormen Rucphen, vastgesteld op 31 maart 2011.

De APV regelt niets over parkeernormen. Het parkeerbeleid is dus sinds 2017 onveranderd gebleven en niet, dan wel met terugwerkende kracht, aangepast. De betreffende kaart die is bijgevoegd is onderdeel van dit beleidsstuk uit 2017.

- 3.15 Het document is toegevoegd zonder toelichting en/of vraag. Daarmee kan geen reactie op dit punt gegeven worden.
- 3.16 Het groen met groene doeleinden (Fatimapark) blijft onaangetast. De ontwikkeling wordt gerealiseerd op gronden met maatschappelijke- en woondoeleinden. Met het bouwplan

wordt er wél ruimte voor groen gemaakt, welke waarde beschermd gaat worden met de bestemming "Groen". In de nieuwe situatie is er planologisch meer bescherming met groen.

3.17 In het kader van de bestemmingsplanprocedure is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie die volgt uit dit onderzoek is dat het bouwplan geen negatieve invloed heeft op de flora- en fauna. Reclamant onderbouwt niet op welke wijze de conclusies uit het onderzoek incorrect zijn. Nu niet aannemelijk wordt gemaakt dat de conclusies uit het ecologische onderzoek onjuist zijn, wordt dit punt ongegrond verklaard.

3.18 De gemeente herkent zich niet in het beeld dat zij er alles aan doet om dit bouwplan mogelijk te maken. Elk bouwplan wordt per geval beoordeeld, zo ook deze. Initiatiefnemer heeft, middels de toelichting van het bestemmingsplan met de daar onderliggende onderzoeken, kunnen onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt door reclamant gesteld dat dit stukje groen vernietigd wordt. De locatie heeft nooit groene doeleinden gekend. Al sinds tenminste 1996 (bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Sprundel') heeft het perceel woondoeleinden. In de tussentijd heeft alleen de voorzijde een maatschappelijke bestemming gekregen. Dit wordt met dit bestemmingsplan teruggebracht naar woondoeleinden.

Conclusie:

De zienswijze heeft tot een aantal aanpassingen geleid:

- In paragraaf 2.3.4 zijn de woorden "onder andere" toegevoegd.
- De onderbouwing t.a.v. het aantal verkeersbewegingen is in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid.
- In bijlage 16 van de toelichting van het bestemmingsplan is een klimaatstresstest toegevoegd.

1 Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Toelichting: paragraaf 3.2.2 is uitgebreid met cijfers aangaande het aantal verkeersbewegingen.
- Toelichting: er is een klimaatstresstest uitgevoerd en als bijlage 16 toegevoegd.
- Toelichting: tekstuele aanpassing (paragraaf 2.3.4).
- Regels: de voorwaardelijke verplichting in paragraaf 11.2.1 is over het hele plangebied gelegd, in plaats van alleen over de woonbestemming.

Rucphen, 30-04-2024

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

mr. M. van der Meer Mohr , burgemeester.

drs. E.A.C.M. Kolen. , secretaris.