

Nota van Zienswijzen behorende bij het TAM-IMRO-plan 'Sprundel - Vissenberg III'

INHOUD:

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

1. Procedure

Het ontwerp-TAM-IMRO-plan “Sprundel – Vissenberg III” heeft van 15 mei 2025 tot en met 26 juni 2025 ter inzage gelegen. De ter inzage legging is door burgemeester en wethouders gepubliceerd/bekendgemaakt in de Staatscourant en de Rucphense Bode, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen binnen de termijn van ter inzage legging.

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn ten aanzien van het TAM-IMRO-plan negen zienswijzen naar voren gebracht.

Hieronder zal in paragraaf 2 eerst kort ingegaan worden op de strekking van het TAM-IMRO-plan. Daarna volgt in paragraaf 3 een uiteenzetting van de behandeling van de ingebrachte zienswijzen. In paragraaf 4 volgt een overzicht van de ontvangen zienswijzen, waarin per zienswijze telkens de dagtekening en de datum van ontvangst is weergegeven. Ook is een korte samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en de reactie van het college van burgemeester en wethouders op de zienswijzen weergegeven.

Vermeld wordt of deze aanleiding geven tot aanpassing van het vast te stellen TAM-IMRO-plan. Tenslotte is in paragraaf 5 een algehele conclusie opgenomen van de uit de zienswijzen voortvloeiende aanpassingen/wijzigingen opgenomen.

2. Onderwerp

Initiatiefnemer is voornemens om maximaal 167 woningen en een huisartsenpraktijk (HOED) aan de westzijde van de kern van Sprundel te realiseren. De huisartsenpraktijk is gesitueerd op het perceel aan de noordzijde van het plangebied, aan de Rucphensebaan.

In het plangebied worden 17 vrijstaande, 22 twee-onder-een-kapwoningen, 43 tussenwoningen, 18 eindwoningen, 9 patio-woningen en 57 appartementen gerealiseerd. Van al deze woningen zijn er 51 voor sociale huur, 20 goedkope koop, 17 bereikbare koop, 23 middeldure koop en 55 in de vrije sector.

De realisatie van kwalitatief goede, aantrekkelijke en betaalbare woningen voor uiteenlopende doelgroepen staat daarbij centraal. Na realisatie van de ontwikkelingen Vissenberg I en Vissenberg II ligt het voornemen om op agrarische gronden het woongebied Vissenberg III te realiseren.

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een groene omkadering van het projectgebied. Groene overgangszones en landschapselementen zorgen voor een goede inbedding van de nieuwe woonwijk in het landschap.

3. Ingediende zienswijzen

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn ten aanzien van het ontwerp-TAM-IMRO-plan negen 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 TAM-IMRO-plan. Benadrukt wordt dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

Persoonsgegevens

De Algemene Verordening Gegevensbescherming laat niet toe dat persoonsgegevens van reclamanten openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen waar nodig geanonimiseerd. Aan de betrokkene wordt per brief kenbaar gemaakt onder welk nummer hun zienswijze is opgenomen.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Zienswijze 1

Brief d.d. 1 juli 2025, ontvangst d.d. 1 juli 2025, D25/1241074

Inhoud ingediende zienswijze:

1.1 Ontbreken van participatie

Uw gemeente heeft er niet voor gekozen om in overleg te gaan met het bedrijf, gezien de korte afstand tot het plangebied.

1.2 Ontbreken onderzoek naar alternatieven

Uit de stukken blijkt niet dat er is gekeken naar locaties die dicht bij de bebouwde kom liggen.

1.3 Ontbreken zorgvuldige belangenafweging gevolgen bebouwing bedrijfsvoering

Het belang van de bedrijfsvoering is op geen enkele manier meegewogen.

1.4 Geur

Uitgaande van de huidige situatie, klopt het dat de afstand tot de stallen vanaf het plangebied 100 meter bedraagt, dit is ongeveer 140 meter. Er is echter geen rekening gehouden met bijvoorbeeld de uitbreidingsplannen van het bedrijf.

In de huidige bedrijfsvoering wordt er gebruik gemaakt van een Lely Sphere systeem, met een hoger (8 meter) emissiepunt, waardoor de geur enigszins verdund wordt. De uitstoot is daarmee vergelijkbaar met die van een luchtwasser op een pluimvee- of varkensstal, waar een geurcirkel van 250 meter aangehouden moet worden. De vrees is er dat de toekomstige bewoners geuroverlast gaan ervaren.

1.5 Verkeer

Er is niet onderbouwd waarom de ontwikkeling geen beperkingen oplevert voor agrarische ontwikkeling. Nergens blijkt uit dat rekening wordt gehouden met de combinatie agrarische activiteiten en verkeer als gevolg van ruim 160 woningen op korte afstand. Er wordt gesteld dat de ontwikkelrichting van het dorp en het projectgebied in samenwerking met de gemeente en provincie verder moet worden uitgewerkt, dit komt voor als de verkeerde volgorde.

1.6 ETFAL

Er wordt niet voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Inhoudelijke reactie:

1.1 Ontbreken van participatie

Participatie is een opgave voor de initiatiefnemer, de gemeente toetst slechts of dit op een deugdelijke manier is uitgevoerd. De wet stelt geen eisen aan de vorm waarin participatie plaatsvindt. Initiatiefnemer heeft tweemaal een avond georganiseerd waar eenieder aan deel kon nemen en zijn/haar inbreng kon leveren. Initiatiefnemer heeft ook pogingen ondernomen om persoonlijk contact te leggen. Hierop werd door indiener niet gereageerd. Hiermee is voldaan hetgeen de gemeente stelt rondom participatie.

1.2 Ontbreken onderzoek naar alternatieven

Kijkend naar de kern Sprundel is deze locatie een logische plek om de kern uit te breiden, het sluit aan op eerdere uitbreidingen van het dorp (Vissenberg I en II). Dicht bij de kern is er geen ruimte voor een toevoeging van de omvang van 167 woningen. Dit wordt verder onderbouwd in de motivering.

1.3 Ontbreken zorgvuldige belangenafweging gevolgen bebouwing bedrijfsvoering

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de woningbouwontwikkeling voldoet aan alle eisen opgenomen in het **Bbl**, waarbij rekening wordt gehouden met de nabijgelegen bedrijven.

1.4 Geur

In de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn regels gesteld voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige gebouwen. Hierin is vastgelegd dat met het oog op het voorkomen of het beperken van geurhinder bij het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (melkkoeien en jongvee) de vaste afstand tot een geurgevoelig gebouw buiten de bebouwde kom minimaal 100 meter bedraagt. Hier wordt aan voldaan.

1.5 Verkeer

De toename van het verkeer vanwege het plan is in beeld gebracht. Ook is onderzocht of de omliggende wegen deze toename kunnen verwerken. De verkeerstoename vanwege de beoogde ontwikkeling veroorzaakt geen veiligheidsknelpunten op het omliggende wegennet.

1.6 ETFAL

De gemeente deelt het standpunt van reclamant niet. Het omgevingsplan voldoet aan het gestelde in de Omgevingswet (artikel 4.2, eerste lid en de artikelen 3.46 en 3.47 van de Awb). In het omgevingsplan is gemotiveerd (middels diverse onderzoeken) dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), waarbij het woon- en leefklimaat van de reclamant voldoende is meegewogen. Hieruit volgt dat middels realisatie van de uitbreidingswijk het woon- en leefklimaat (conform regelgeving) niet negatief wordt beïnvloed.

Zienswijze 2

Brief d.d. 1 juli 2025, ontvangst d.d. 1 juli 2025, D25/1241046

Inhoud ingediende zienswijze:

2.1 Aantasting woongenot

Door toename van drukte en activiteiten is er een nadelig effect te verwachten op de rust, privacy en het vrije uitzicht vanuit de woning. Ook het gebruik van de tuin en buitenruimte wordt hierdoor minder aantrekkelijk.

2.2 Geluidsoverlast

Toename van verkeersbewegingen zorgt voor extra geluidsoverlast. Door met een verkeerde maximale snelheid te rekenen zijn de uitkomsten van het onderzoek onbetrouwbaar. Ook ontbreekt een cumulatieve beoordeling van het verkeer én de omliggende bedrijven, het plan is daardoor niet goed onderbouwd. Indien er wenst een voorwaardelijke verplichting in de planregels, waarmee gewaarborgd wordt dat de geluidbelasting op het perceel binnen de wettelijke normen blijft. Een geluidsreducerende deklaag als aanvullende maatregel is hierbij wenselijk.

2.3 Parkeeroverlast

Met de komst van 167 woningen en bijbehorende voorzieningen ontstaat een aanzienlijke parkeerbehoefte. Volgens het rapport wordt er gerekend met 1,8 parkeerplaatsen per woning, wat neerkomt op ruim 300 parkeerplaatsen. Uit de stukken blijkt niet dat dit op eigen terrein opgelost kan worden. Middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels kan er gewaarborgd worden dat de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

2.4 Toename verkeersdruk

Het verkeersonderzoek is niet volledig of actueel. Er wordt uitgegaan van circa 1000 verkeersbewegingen per etmaal, deze toename wordt echter niet onderbouwd. Ook de doorstroming, oversteekbaarheid en veiligheid worden niet concreet beoordeeld.

2.5 Inkijk in woning en/of tuin en schaduwwerking

Bebouwing tegenover het perceel van indiener met een maximale bouwhoogte van 11 meter kan voor directe inkijk zorgen. De bouw- en goothoogten van (bij)gebouwen kan ook leiden tot schaduwwerking. Indien er verzoekt daarom het bouwvlak tegenover het perceel aan te passen, zodat hier niet meer dan twee bouwlagen toegestaan zijn. Ook wordt er gevraagd een voorwaardelijke verplichting op te nemen die waarborgt dat de afschermdende groenstrook van voldoende hoogte wordt gerealiseerd en in stand blijft, conform het beplantingsplan.

2.6 Verlies vrij uitzicht

De woning kijkt nu uit op een dichte, volgroeide groenstrook. Dit beeld bepaalt in belangrijke mate het woonplezier en geeft een gevoel van beschutting en openheid. Dit zal plaatsmaken voor bebouwing van 11 meter hoog en een toename in verkeersbewegingen. Om het huidige uitzicht zo veel mogelijk te behouden is aanpassing van het plan nodig. Verzocht wordt om de bouwhoogte en situering van de bebouwing te beperken en een open groenzone als buffer op te nemen in de planregels.

2.7 Lichthinder

Het aantal lichtbronnen neemt toe, denk aan straatverlichting, koplampen en gevelverlichting. Dit kan het rustige karakter van de omgeving verstoren, het uitzicht beïnvloeden en een nadelige invloed hebben op gezondheid en nachtrust. In de planstukken ontbreekt een beoordeling op lichthinder. Verzocht wordt om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarmee lichthinder wordt voorkomen.

2.8 Onvoldoende onderzoek naar andere locaties

In de stukken ontbreekt een analyse van andere mogelijke locaties binnen of nabij Sprundel. Waarom is dit een voorkeurslocatie?

2.9 Ontsluiting

Volgens het verkeersrapport wordt 32.5% van het verkeer via de zuidelijke ontsluiting ontsloten. Dit leidt tot verlies van privacy, toenemende geluidsoverlast en een verkeersonveilige situatie. Er zijn ook geen alternatieve ontsluitingen onderzocht of afgewogen.

Inhoudelijke reactie:

2.1 Aantasting woongenot

Voorliggend planvoornemen is getoetst aan zowel het vigerende Rijks-, provinciale als het gemeentelijke beleid. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de bestaande milieuplanologische aspecten (denk hierbij aan bodem, geluid, geur en natuur enz.). Hieruit volgt dat voorliggend planvoornemen op deze locatie planologisch verantwoord is. Bij de besluitvorming wordt een afweging gemaakt tussen het algemeen belang en het individueel belang. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de aantasting van het woongenot van omwonenden. In dit geval weegt het algemeen belang van de behoefte aan woningen zwaarder dan het individueel belang. Bovendien is aantasting van het woongenot niet zodanig dat in redelijkheid het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

2.2 Geluidsoverlast

In het onderzoek is ervan uitgegaan dat de maximaal toegestane rijsnelheid op de Vorenseindseweg vanaf de Waterstraat richting de Rucphensebaan wordt afgewaardeerd naar 30 km/h. Vanaf de Waterstraat naar het zuidwesten geldt een maximaal toegestane rijsnelheid van 60 km/h.

Het afwaarderen naar een lagere snelheid zal positievere resultaten opleveren.

In het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat het geluid vanwege de toename van verkeer op deze woning in de toekomst onder de drempelwaarde van 1,5 dB blijft.

2.3 Parkeeroverlast

In het plan is onderbouwd dat de volledige parkeeropgave binnen het plangebied wordt opgelost.

In Art. 13.2 van het plan is vastgelegd dat aan de parkeernormen van de gemeente moet worden voldaan.

2.4 Toename verkeersdruk

De gemeente begrijpt de zorgen die reclamant heeft geuit met betrekking tot het werkverkeer, de verkeersdruk, voertuigen, snelheid en gevaarlijke situaties die kunnen ontstaan. Ten grondslag aan het TAM-IMRO-plan ligt een verkeerskundig onderzoek waaruit volgt dat de omliggende wegen geschikt/passend zijn om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. In paragraaf 4.3 van de Motivering is dit omschreven.

2.5 Inkijk in woning en/of tuin en schaduwwerking

De inkijk zal voor reclamant beperkt zijn aangezien de afstand circa 40 meter zal zijn. Schaduwwerking wordt niet verwacht, aangezien de nieuwe woning aan de noordzijde van die van reclamant ligt.

2.6 & 2.8 Onvoldoende onderzoek naar andere locaties en verlies vrij uitzicht

De gemeente begrijpt dat middels uitvoering van voorliggend planvoornemen het woongenot van reclamant wordt beïnvloed. Echter dient de gemeente keuzes te maken vanuit het algemene belang. In deze hoedanigheid is er gekozen om op deze locatie, direct grenzend aan de kern Sprundel, te voorzien in deze woningbouwontwikkeling. De locatie heeft de voorkeur boven andere locaties omdat het een logische afronding is van de kern Sprundel.

2.7 Lichthinder

Een onderbouwing is opgenomen in de motivering. Uit deze motivering blijkt dat de toename van lichtbronnen dermate minimaal is dat hier er geen sprake is van verstoring in de omgeving.

2.9 Ontsluiting

De toename van het verkeer vanwege het plan is in beeld gebracht. Ook is onderzocht of de omliggende wegen deze toename kunnen verwerken. De verkeerstoename vanwege de beoogde ontwikkeling veroorzaakt geen veiligheidsknelpunten op het omliggende wegennet.

Zienswijze 3

Brief d.d. 1 juli 2025, ontvangst d.d. 1 juli 2025, D25/1240867

Inhoud ingediende zienswijze:

- 3.1 Het landelijke karakter zal gaan veranderen. In plaats van wonen met een landelijk uitzicht, zal het perceel nu omsloten worden door huizen.
- 3.2 In plaats van het verkeersluw maken van de Rucphensebaan, komt er een flinke toename van verkeer door de nieuwe wijk.
- 3.3 Het huis zal in waarde afnemen door verlies van landelijk karakter en uitzicht.
- 3.4 Verkeer zal geluidsoverlast veroorzaken rondom het huis. Ook tijdens de bouwactiviteiten zal er geruime tijd geluidsoverlast zijn.
- 3.5 Een huisartsenpraktijk levert extra verkeersoverlast op.
- 3.6 De privacy op het perceel wordt aangetast.

Inhoudelijke reactie:

- 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4

De gemeente begrijpt de zorgen die reclamant heeft geuit met betrekking tot het werkverkeer, de verkeersdruk, voertuigen, snelheid en gevaarlijke situaties die kunnen ontstaan. Ten grondslag aan het TAM-IMRO-plan ligt een verkeerskundig onderzoek waaruit volgt dat de omliggende wegen geschikt/passend zijn om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Dit neemt niet weg dat dit niet zo ervaren kan worden.

- 3.5 Het perceel van de huisartsenpraktijk moet, wanneer er een aanvraag gedaan wordt, voldoen aan de 'Nota Parkeernormen Rucphen'. Naar verwachting zal de verkeersaantrekkende werking niet dusdanig zijn dat hiervan hinder ervaren zal worden. Dit omdat cliënten voornamelijk uit Sprundel afkomstig zijn, en dus ook te voet of met de fiets zullen komen. Dit aspect zal ook bij de vergunningverlening nog aan bod komen.
- 3.6 De gemeente stelt zich op het standpunt dat de woningbouwontwikkeling voldoet aan alle eisen opgenomen in het Bbl, waarbij rekening wordt gehouden met de zijdelingse perceels-grens.

Zienswijze 4

Brief d.d. 1 juli 2025, ontvangst d.d. 1 juli 2025, D25/1240815

Inhoud ingediende zienswijze:

4.1 Ontsluitingsweg langs tuin

De geplande weg komt vlak langs en deels rondom de tuin van indiener te liggen. Dit resulteert in een toename van de verkeersbewegingen direct langs het perceel, verstoring van de privacy en rust, geluidsoverlast en visuele hinder en een aantasting van het open karakter van de woonlocatie. Verzocht wordt om de weg te verplaatsen of zwaar af te schermen met groen en andere voorzieningen.

4.2 Twee bouwkavels naast de weg

De twee geplande kavels naast deze weg veroorzaken extra druk. Door de verwachte bouwhoogte wordt er ook inkijk in de tuin verwacht. De ligging naast de huisartsenpraktijk brengt extra drukte met zich mee, wat kan resulteren in aantasting van de privacy. Gevraagd wordt om deze kavels anders te situeren of bouwhoogte en massa te beperken.

4.3 Verkeer naar de huisartsenpraktijk en parkeren

De ligging van de huisartsenpraktijk ten opzichte van de woning kan mogelijk leiden tot parkeeroverlast, toenemende verkeersdruk en mogelijk foutparkeren. Verzocht wordt om de situering van de huisartsenpraktijk te heroverwegen. Of de parkeervoorzieningen verder van de woning te situeren.

4.4 Groenstrook als 'verkeer' bestemd

De groenstrook naast het huis van indiener is in het plan als 'verkeer' bestemd in plaats van 'groen'. Verzocht wordt om deze als groenstrook te bestemmen zodat deze niet voor verkeer of verharding gebruikt wordt.

4.5 Bouwverkeer

Er wordt overlast verwacht van bouwverkeer, denk hierbij aan hinder door geluid, trillingen en stof. Ook is er geen duidelijkheid over werktijden, bouwroutes of bescherming van omwonenden. Verzocht wordt een bouwverkeersplan op te stellen waarbij hinder wordt beperkt, routes worden afgeschermd en omwonenden worden betrokken.

4.6 Trafostation achter de tuin

Dit zorgt voor visuele hinder, een beperking in het uitzicht en mogelijk elektromagnetische effecten. Verzocht wordt om het trafostation te verplaatsen naar een locatie verder van de bestaande woningen.

Inhoudelijke reactie:

4.1 Ontsluitingsweg langs tuin

De gemeente begrijpt de zorgen die reclamant heeft geuit met betrekking tot het werkverkeer, de verkeersdruk, voertuigen, snelheid en gevaarlijke situaties die kunnen ontstaan. Ten grondslag aan het TAM-IMRO-plan ligt een verkeerskundig onderzoek waaruit volgt dat de omliggende wegen geschikt/passend zijn om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Dit neemt niet weg dat dit niet zo ervaren kan worden.

4.2 Twee bouwkavels naast de weg

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de woningbouwontwikkeling voldoet aan alle eisen opgenomen in het Bbl, waarbij rekening wordt gehouden met de zijdelingse perceelsgrens. Dat door de twee geplande kavels de situatie veranderd is juist, maar van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat is geen sprake. Ook de huisartsenpraktijk zal tot meer drukte leiden. Ook hierbij is echter geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot en de privacy.

4.3 Verkeer naar de huisartsenpraktijk en parkeren

De exacte invulling met betrekking tot het perceel van de huisartsenpraktijk moet nog plaatsvinden, wanneer er een vergunningaanvraag gedaan wordt. Hierbij moet worden voldaan aan de 'Nota Parkeernormen Rucphen'. Ook zal dan gekeken worden naar de situering van de parkeervoorzieningen.

4.4 Groenstrook als 'verkeer' bestemd

Dit is door de initiatiefnemer reeds besproken met de omwonenden, de groenstrook zal, zoals deze is verbeeld in het stedenbouwkundig plan, overgenomen worden in de verbeelding.

4.5 Bouwverkeer

Het gaat hier om een gefaseerde ontwikkeling. Dit kan tijdelijk leiden tot hinder maar dit is inherent aan een woningbouwontwikkeling. De hinder zal niet zodanig in omvang zijn dat de gemeente het plan niet kan vaststellen.

4.6 Trafostation achter de tuin

Het trafostation zal verplaatst worden. De nieuwe locatie zal tegenover de hoofdentree zijn, rechtsboven bij het buitenbochtje van de weg.

Tussen het perceel van reclamant en het trafostation wordt het groen behouden, waardoor visuele hinder niet te verwachten valt. Gezien de afstand tot het trafostation, wordt elektromagnetische straling niet verwacht.

Zienswijze 5

Brief d.d. 1 juli 2025, ontvangst d.d. 1 juli 2025, D25/1240812

Inhoud ingediende zienswijze:

Indiener staat positief tegenover het woningbouwplan, gehoopt wordt dat deze ontwikkeling voortvarend wordt opgepakt. Ook de terugkeer van het gezondheidscentrum wordt toegejuicht.

Indiener vraagt aandacht voor de driehoek in het centrum; Neerhofplein, Kloosterplein en voormalige Boerenbond locatie. Wens en hoop is om basisvoorziening supermarkt terug te vestigen in Sprundel.

Inhoudelijke reactie:

Van de zienswijze is kennisgenomen, hieruit volgen geen aanpassingen voor voorliggend plan. Het centrum van Sprundel heeft de aandacht van de gemeente.

Zienswijze 6

Brief d.d. 1 juli 2025, ontvangst d.d. 1 juli 2025, D25/1240705

Inhoud ingediende zienswijze:

6.1 Aantasting woonkwaliteit en leefomgeving

De bouw van de nieuwe woonwijk, met hoogbouw, zal de leefomgeving van indiener fundamenteel en blijvend veranderen. Er wordt nu al hinder van Vissenberg II ervaren, een verdere uitbreiding versterkt de nadelige effecten. Denk hierbij aan het verlies van het open uitzicht en de toenemende geluidsoverlast en bedrijvigheid vormen niet alleen een esthetische aantasting, maar raken ook het woongenot, daglichttoetreding en natuurlijke overgang van bebouwde kom naar buitengebied.

6.2 Onbalans in ruimtelijke ontwikkeling

Afgevraagd wordt of deze ontwikkeling daadwerkelijk nodig is, gelet op wat er de afgelopen jaren al gebouwd is.

6.3 Verlies waardevolle open ruimte

Het gebied achter de woning van indiener vormt een belangrijke overgang tussen bebouwde kom en buitengebied, dit zal verdwijnen bij de realisatie van het plan. Eerder is door een wethouder expliciet aangegeven dat hier geen verdere uitbreiding plaats zou vinden.

6.4 Verlies leefkwaliteit en mogelijke gevolgen voor de woningwaarde

Indiener maakt zich zorgen over de waarde van de woning. De toename van drukte, inkijk en verlies van privacy kunnen een negatieve impact hebben op de waarde van de woning.

6.5 Persoonlijke en mentale impact op het gezin

Indiener ervaart grote zorgen en emotionele stress bij de voorgenomen plannen. De onzekerheid over de toekomst van de woonomgeving heeft een negatieve invloed op de mentale gezondheid en het welzijn van het gezin.

6.6 Onveilige verkeerssituatie

De Vorenseindseweg is op punten smal en onoverzichtelijk. Toename van bouwverkeer en verkeer door nieuwe bewoners kunnen voor onveilige situaties zorgen, er wordt getwijfeld aan de capaciteit en veiligheid van de bestaande infrastructuur.

6.7 Onduidelijkheid over grens bebouwde kom

Er wordt verzocht om een officiële schriftelijke bevestiging waar de komgrens komt.

6.8 Druk op voorzieningen

De komst van circa 200 woningen lijken niet in verhouding met de huidige voorzieningen in het dorp.

Inhoudelijke reactie:

6.1, 6.2 en 6.4

Voorliggend planvoornemen is getoetst aan zowel het vigerende Rijks-, provinciale als het gemeentelijke beleid. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de bestaande milieuplanologische aspecten (denk hierbij aan bodem, geluid, geur en natuur enz.). Hieruit volgt dat voorliggend planvoornemen op deze locatie planologisch verantwoord is. De gemeente begrijpt dat middels uitvoering van voorliggend planvoornemen het woongenot van reclamant wordt beïnvloed. Echter dient de gemeente keuzes te maken vanuit het algemene belang. In deze hoedanigheid is er gekozen om op deze locatie, direct grenzend aan de kern Sprundel, te voorzien in deze woningbouwontwikkeling.

6.3 Verlies waardevolle open ruimte

Middels een landschappelijke inpassing wordt er voor gezorgd dat de overgang tussen bebouwd gebied en het buitengebied behouden blijft.

6.5 Persoonlijke en mentale impact op het gezin

De gemeente begrijpt dat de uitvoering van voorliggend planvoornemen impact heeft voor het gezin van reclamant. Echter dient de gemeente keuzes te maken vanuit het algemene belang. In deze hoedanigheid is er gekozen om op deze locatie, direct grenzend aan de kern Sprundel, te voorzien in deze woningbouwontwikkeling.

6.6 Onveilige verkeerssituatie

De gemeente begrijpt de zorgen die reclamant heeft geuit met betrekking tot het werkverkeer, de verkeersdruk, voertuigen, snelheid en gevaarlijke situaties die kunnen ontstaan. Ten grondslag aan het TAM-IMRO-plan ligt een verkeerskundig onderzoek waaruit volgt dat de omliggende wegen geschikt/passend zijn om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Dit neemt niet weg dat dit niet zo ervaren kan worden.

6.7 Onduidelijkheid over grens bebouwde kom

De grens van de bebouwde kom wordt met het vaststellen van dit plan niet gewijzigd en heeft geen gevolgen voor reclamant.

6.8 Druk op voorzieningen

De toename van ca. 7% inwoners, al zullen die deels uit het dorp zelf komen, zullen een positief effect hebben op het voorzieningenniveau. De toename van woningen is ca. 7% en draagt juist bij aan de instandhouding van de voorzieningen in het dorp. De realisatie van de huisartsenpraktijk is hiervan een voorbeeld.

Zienswijze 7

Brief d.d. 1 juli 2025, ontvangst d.d. 1 juli 2025, D25/1240701

Inhoud ingediende zienswijze:

7.1 Er wordt een toename in verkeersdruk verwacht.

7.2 Woningwaarde zal dalen door komst nieuwbouw.

7.3 Appartementencomplex van 3 verdiepingen hoog staat op 25 meter van de perceelsgrens af, hierdoor verdwijnt alle privacy in de tuin.

7.4 De rijwoningen staan direct bij achtertuin waardoor de inblik groot is. Indiener wenst geen ramen aan de kopgevels van deze woningen.

7.5 Tijdens de bouw wordt verwacht dat mollen, muizen en ratten vluchten naar omliggende tuinen. Hierdoor zal bijvoorbeeld het gras aangetast worden. Ratten en muizen zullen naar de woningen trekken.

7.6 Door de komst van nieuwe bewoners zal er geluidsoverlast verwacht worden.

7.7 Gevreesd wordt dat de groenstrook gebruikt gaat worden als uitlaatplek voor honden.

7.8 De huidige bomen achter de woning van indiener zijn oud en niet onderhouden, wat gevaarlijk is met wind. Graag deze bomen vervangen door nieuwe, van 6 tot 10 meter hoog.

7.9 Kans op inbraak zal toenemen nu er ook een vluchtroute achter de woning van indiener komt.

Inhoudelijke reactie:

- 7.1 en 7.2 De gemeente begrijpt de zorgen die reclamant heeft geuit met betrekking tot het werkverkeer, de verkeersdrukte, voertuigen, snelheid en gevaarlijke situaties die kunnen ontstaan. Ten grondslag aan het TAM-IMRO-plan ligt, verkeerskundig, een verkeerskundig onderzoek waaruit volgt dat de omliggende wegen geschikt/passend zijn om de verkeerstoename als gevolg van het plan te verwerken. Dit neemt niet weg dat dit niet zo ervaren kan worden.
- Mocht reclamant van mening zijn dat door de ontwikkeling de waarde van de huidige eigen woning zal dalen, dan heeft reclamant de mogelijkheid tot het indienen van een nadeelcompensatieverzoek.
- 7.3 en 7.4 Het appartementencomplex is met de zijgevel georiënteerd op de tuin van reclamant, ook zijn de afstanden groot en ligt er een groenvoorziening tussen.
- 7.5 Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied is er voldoende ruimte voor de dieren om zich te verplaatsen. Naar verwachting zullen de dieren zich niet verplaatsen naar de woningen en/of tuinen.
- 7.6 In het onderzoek is ervan uitgegaan dat de maximaal toegestane snelheid op de Vorenseindse-weg vanaf de Waterstraat richting de Rucphensebaan wordt afgewaardeerd naar 30 km/h. Vanaf de Waterstraat naar het zuidwesten geldt een maximaal toegestane snelheid van 60 km/h. Het afwaarderen naar een lagere snelheid zal positievere resultaten opleveren. In het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat het geluid vanwege de toename van verkeer op deze woning in de toekomst onder de drempelwaarde van 1,5 dB blijft. Door de toevoeging van woningen zal er vanuit het woongebied meer geluid zijn dan voorheen. Dit zal echter niet leiden tot een onaanvaardbare toename van geluid ten opzichte van de huidige situatie. Van geluidoverlast zal naar verwachting geen sprake zijn.
- 7.7 In de groenstrook wordt geen wandelpad aangelegd, bovendien ligt deze aan de westzijde van het plangebied. De reeds aanwezige bomen blijven staan, waardoor het niet te verwachten is dat deze groenstrook zal worden gebruikt als uitlaatplaats voor honden.
- 7.8 Er zal een boomonderzoek plaatsvinden in het kader van de civieltechnische uitvoering, deze zal de doorgang van het omgevingsplan niet in de weg staan. Indien uit het boomonderzoek blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden, zullen deze ook worden uitgevoerd.
- 7.9 Door het toevoegen van woningen, zal er meer sociale controle zijn, wat naar verwachting zal leiden tot een lager risico op inbraak.

Zienswijze 8

Brief d.d. 1 juli 2025, ontvangst d.d. 1 juli 2025, D25/1240010

Inhoud ingediende zienswijze:

8.1 Procesverloop en participatie

In het participatieverslag was te lezen dat indiener positief was tegenover het plan en dat er geen reden was het plan aan te passen, wat niet het geval was. In het kader van de participatie is er geen adequate reactie gegeven waarom de door de indiener in gesprek aangegeven zorgen en voorstellen zijn verworpen.

8.2 Woongenot en wooncomfort

Het uitzicht zal verdwijnen, wat een wezenlijk onderdeel is van indieners woongenot. Het uitzicht is tevens de reden waarom indiener het huis heeft gekocht. De vraag van indiener is hoe er wordt omgegaan met het verlies van het uitzicht en of er oog is voor de privacy, rust en veiligheid.

Verzoek

- Verschuiven sloot. Het liefst met 2 meter, zodat er een goede afscheiding gerealiseerd kan worden.
- Onderbreking in geplande weg. Een knip in de doorgaande weg haalt de snelheid er uit en wordt het speelveld voor de kinderen toegankelijker/veiliger.
- Verplaatsen transformatorhuisje. In het kader van uitzicht prettiger, ook vanuit het Schutterijveld.

Inhoudelijke reactie:

- 8.1 Participatie is een opgave voor de initiatiefnemer, de gemeente toetst slechts of dit op een deugdelijke manier is uitgevoerd. De wet stelt geen eisen aan de vorm waarin participatie plaatsvindt. Initiatiefnemer heeft tweemaal een avond georganiseerd waar eenieder aan deel kon nemen en zijn/haar inbreng kon leveren. Hiermee is voldaan hetgeen de gemeente stelt rondom participatie. Dat reclamant van mening is dat er onvoldoende aandacht besteed is aan de zorgen en voorstellen, kan niet leiden tot het niet vaststellen van dit plan.

8.2 Voorliggend planvoornemen is getoetst aan zowel het vigerende Rijks-, provinciale als het gemeentelijke beleid. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de bestaande milieuplanologische aspecten (denk hierbij aan bodem, geluid, geur en natuur enz.). Hieruit volgt dat voorliggend planvoornemen op deze locatie planologisch verantwoord is. De gemeente begrijpt dat middels uitvoering van voorliggend planvoornemen het woongenot van reclamant wordt beïnvloed. Echter dient de gemeente keuzes te maken vanuit het algemene belang. In deze hoedanigheid is er gekozen om op deze locatie, direct grenzend aan de kern Sprundel, te voorzien in deze woningbouwontwikkeling. De wijk wordt ingericht als een 30km/u zone, wat niet zal leiden tot hoge snelheden in de wijk. In goed overleg met Enexis zal worden bekeken of het plaatsen van dit transformatorhuisje nog nodig is en zal de exacte locatie bepaald worden. Het trafohuisje in het midden van het plangebied komt in goed overleg met Enexis te vervallen, het trafohuisje in het noorden van het plangebied wordt verplaatst naar de buitenbocht van de toegangsweg.

Zienswijze 9

Brief d.d. 1 juli 2025, ontvangst d.d. 1 juli 2025, D25/12400008

Inhoud ingediende zienswijze:

9.1 Procesverloop en participatie

Na de informatieavond in mei 2024 zijn de zorgen over het plan geuit. Hieruit volgde een constructief vervolgggesprek. Tot de verbazing van de indiener was er in het participatieverslag terug te lezen dat er geen aanleiding was om wijzigingen in het plan aan te brengen. In het kader van de participatie is er geen adequate reactie gegeven waarom de door de indiener in gesprek aangegeven zorgen en voorstellen zijn verworpen.

9.2 Wooncomfort

Het uitzicht zal verdwijnen, wat een wezenlijk onderdeel is van indieners woongenot. Het uitzicht is tevens de reden waarom indiener het huis heeft gekocht. De vraag van indiener is hoe er wordt omgegaan met het verlies van het uitzicht en of er oog is voor de privacy, rust en veiligheid.

Verzoek:

- Verschuiven sloot. Het liefst met 2 meter, zodat er een goede afscheiding gerealiseerd kan worden.
- Onderbreking in geplande weg. Een knip in de doorgaande weg haalt de snelheid er uit en wordt het speelveld voor de kinderen toegankelijker/veiliger.

Inhoudelijke reactie:

9.1 Participatie is een opgave voor de initiatiefnemer, de gemeente toetst slechts of dit op een deugdelijke manier is uitgevoerd. De wet stelt geen eisen aan de vorm waarin participatie plaatsvindt. Initiatiefnemer heeft tweemaal een avond georganiseerd waar eenieder aan deel kon nemen en zijn/haar inbreng kon leveren. Hiermee is voldaan hetgeen de gemeente stelt rondom participatie. Dat reclamant van mening is dat er onvoldoende aandacht besteed is aan de zorgen en voorstellen, kan niet leiden tot het niet vaststellen van dit plan.

9.2 Voorliggend planvoornemen is getoetst aan zowel het vigerende Rijks-, provinciale als het gemeentelijke beleid. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de bestaande milieuplanologische aspecten (denk hierbij aan bodem, geluid, geur en natuur enz.). Hieruit volgt dat voorliggend planvoornemen op deze locatie planologisch verantwoord is. De gemeente begrijpt dat middels uitvoering van voorliggend planvoornemen het woongenot van reclamant wordt beïnvloed. Echter dient de gemeente keuzes te maken vanuit het algemene belang. In deze hoedanigheid is er gekozen om op deze locatie, direct grenzend aan de kern Sprundel, te voorzien in deze woningbouwontwikkeling. De wijk wordt ingericht als een 30 km/u zone, wat niet zal leiden tot hoge snelheden in de wijk. De afstand vanaf de zijgevel tot aan de geplande woningbouw is acceptabel en is passend binnen de toekomstige stedelijke omgeving. Het verzoek is om de sloot te verplaatsen wordt daarom niet overgenomen.

5. Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben op een aantal vlakken geleid tot een aanpassing van het TAM-IMRO-plan. Ten opzichte van het ontwerp wordt aangepast:

- De bestemming 'Verkeer' bij de toegangsweg aan de noordzijde van het plangebied is in de verbeelding te breed ingetekend. In de aangepaste verbeelding is er een extra groenstrook ingetekend van de Rucphensebaan richting het zuiden aan de oostzijde van de weg.
- Aan de Motivatie is een extra onderbouwing toegevoegd onder het kopje 'Lichthinder';
- Het trafohuisje in het midden van het plangebied komt in goed overleg met Enexis te vervallen, het trafohuisje in het noorden van het plangebied wordt verplaatst naar de buitenbocht van de toegangsweg.

Rucphen, 19 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

E. Kolen

Mr. M. van der Meer Mohr,

secretaris

burgemeester.