

**Nota van Zienswijzen behorende bij het
ontwerpbestemmingsplan 'Kom St. Willebrord, Lindestraat ong.
achter 24 te St. Willebrord'**

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 St. Willebrord, Lindestraat ong. achter 24 te St. Willebrord'. 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 vier 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 wordt de zienswijze 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 St. Willebrord, Lindestraat ong. achter 24 te St. Willebrord' heeft tot doel om de bouw van 10 vrijstaande woningen planologisch mogelijk te maken. Het plangebied is gelegen aan de Lindestraat ong. achter 24 te St. Willebrord en betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Rucphen, sectie D, nummers 7055, 1482, 7057, 8552 en 9133.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het bestemmingsplan 'Kom St. Willebrord, Lindestraat ong. achter 24 te St. Willebrord' zijn vier 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

Omwonende 1

Brief d.d. 1-2-2024, ontvangst d.d. 2-2-2024, D24/1210302

Inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- 1.2 Reclamant kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. In het bijzonder is reclamant van mening dat diens belangen niet goed en duidelijk omschreven worden in de ruimtelijke onderbouwing. Er is geen blijk van een goede belangenafweging. Zo wordt er te weinig aandacht gegeven aan de vraag welke negatieve gevolgen het plan heeft voor reclamant en op welke wijze deze kunnen worden weggenomen.
- 1.3 Reclamant betuigt dat de bestemmingswijziging ervoor zorgt dat er op ca. 15 meter van diens perceel woon- en leefgeluiden geduld moeten gaan worden. De agrarische bestemming was minder invasief op het woongenot.
- 1.4 Reclamant betuigt dat de gestelde max. bouwhoogte van 8,5 m niet passend is in het straatbeeld. De Lindestraat kenmerkt zich als een straat met veelal lagere bouwhoogtes (7,5 m). Reclamant acht het passender om hierbij aan te sluiten. Dit beperkt de negatieve gevolgen op de omgeving.
- 1.5 Reclamant draagt het belang aan om duidelijk het peil te definiëren. Dit moet het peil in de huidige situatie zijn. Voorkomen dient te worden dat de gronden opgehoogd worden.
- 1.6 Reclamant benoemt dat de privacy rondom het perceel verloren zal gaan. Dit levert een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant. De verkeersbewegingen zullen in de beoogde situatie geduld moeten worden. Daarbij zal het uitzicht verloren gaan.
- 1.7 Reclamant betuigt dat een andere invulling van het plangebied ten aanzien van de ontsluiting noodzakelijk is. Het klemmende verzoek om rekening te houden met de verkeersveiligheid wordt gedaan. In de bestaande situatie ervaart reclamant veel overlast van tegenliggende auto's en grotere voertuigen vanwege het uitwijken op diens uitrit. Dit komt door de smalle en onoverzichtelijke weg. Reclamant geeft aan dat alternatieve ontsluitingsmogelijkheden onvoldoende onderzocht is, waarmee het plan onzorgvuldig tot stand is gekomen.

- 1.8 Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan aangepast dient te worden om diens privacy te beschermen. De strook tuinbestemming geeft onvoldoende waarborg om onevenredige inbreuk op de privacy te voorkomen. Om inkijk te voorkomen is een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig aan weerszijden van het perceel. Verzocht wordt deze met een voorwaardelijke verplichting in de planregels te borgen. Het huidige inpassingsplan is te vrijblijvend om de negatieve gevolgen te beperken.
- 1.9 Reclamant is van mening dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de te verwachte schaduw hinder. Dit tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting.
- 1.10 Reclamant beschrijft dat een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden. Met aanpassingen van het bestemmingsplan kan planschade worden voorkomen.

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Reclamant is er niet in geslaagd om aannemelijk te maken dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- 1.2 In een bestemmingsplan wordt er geen individuele belangenafweging gemaakt. De belangen van omwonenden zijn wel degelijk meegenomen in het plan. Zo is bijvoorbeeld de input uit de inspraakreacties meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het specifiek gaat het over het verlagen van de maximum bouwhoogte en het toevoegen van een bebouwingsvrije zone.
- 1.3 Reclamant woont binnen de bebouwde kom, waar men meer woon- en leefgeluiden kan verwachten dan in het buitengebied. Een afstand van 15 meter is binnen de bebouwde kom meer dan acceptabel.
- 1.4 De woningen aan de Lindestraat, Bremstraat en Kaaistraat worden gekenmerkt door een variëteit aan goot- en bouwhoogten. De één is wat lager, de ander wat hoger. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de woningen aan de Bremstraat. Hier zijn twee grote bouwvlakken, waarmee de woningen daar een maximum goot- en bouwhoogte kennen van respectievelijk 6 m en 10 m. Qua bouwhoogte is hier in het voorontwerpbestemmingplan bij aangesloten. De goothoogte is lager en sluit meer aan bij de woningen aan de Lindestraat.
- 1.5 Het plangebied zal aan de noordwestzijde waarschijnlijk ongeveer 30 cm in peil stijgen. Hierbij worden de bestaande greppels behouden. Daarbij is in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd dat de waarborging van afwatering en watervoorziening onderdeel dient te zijn van de civieltechnische uitwerking van het afwateringsplan. Verder blijkt uit de klimaatstresstest dat het ophogen van het plangebied zal zorgen voor een betere afwatering ten opzichte van de huidige situatie. Met de voorgestelde maatregelen uit de klimaatstresstest wordt ophoging van het plangebied dus niet als probleem geacht.
- 1.6 Een onevenredige nadelige invloed op de privacy valt niet te verwachten. Een afstand van 15 meter is binnen de bebouwde kom acceptabel.

Jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2021:1671) schrijft voor dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. In de bestaande maximaal mogelijke planologische situatie is er ook geen sprake van vrij uitzicht op weidse percelen.

- 1.7 Elk plan dat wordt ingediend wordt per geval beoordeeld. In dit geval is, mede aan de hand van een verkeersonderzoek, geconcludeerd dat de huidige ontsluiting voldoende is voor de 10 (extra) woningen.
- 1.8 Niet duidelijk is op welke gronden reclamant onevenredige aantasting op de privacy verwacht. De benoemde afstand van 15 meter is binnen de bebouwde kom voldoende en zelfs ruim. De schuur in de tuin zal ook al enig zicht wegnemen. Verdere onevenredige inbreuk valt niet te verwachten.
- 1.9 Er is geen wet- en regelgeving met betrekking tot bezonning en is daarmee geen toetsingskader. Slechts een minimaal deel van de bebouwing komt niet ten noorden van de woning van reclamant. Onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat door schaduwwerking is daarmee ook niet aannemelijk.
- 1.10 De onderbouwingen in de toelichting van het bestemmingsplan laten zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omwonenden zijn in een eerder stadium al tegemoetgekomen in de vorm van het verlagen van de maximum bouwhoogte en het borgen van een bebouwingsvrije zone. Met dit plan wordt het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk gehouden.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Omwonende 2

Brief d.d. 1-2-2024, ontvangst d.d. 2-2-2024, D24/1210201

Inhoud ingediende zienswijze:

- 2.1 Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- 2.2 Reclamant betreurt het dat er geen reactie is gekomen op de handtekeningenactie. Daarnaast is het participatietraject als ondermaats ervaren.
- 2.3 Reclamant beschrijft veel waarde te hechten aan het landelijk wonen. Opgemerkt wordt dat een ontwikkeling van het plangebied niet wordt ontmoedigd, maar dat reclamant woningbouw ter plekke niet wenselijk en passend acht.
- 2.4 Reclamant betreurt het dat er met het bestemmingsplan hoofdgebouwen op ca. 15 m mogelijk gemaakt worden, waar bebouwing nu pas mogelijk was op minimaal 50 m. Reclamant vindt de tegemoetkoming (verlaging bouwhoogte van 10 m naar 8,5 m) die n.a.v. de inspraakreactie gedaan is onvoldoende. Een bouwhoogte van 8,5 m blijft een aanzienlijke verslechtering van het woon- en leefklimaat. De toegevoegde bebouwingsvrije zone wordt wel toegejuicht.
- 2.5 Reclamant geeft aan het te bevreemden dat er gekozen is voor de ontsluiting in voorliggende vorm. Reclamant ziet liever één ontsluiting voor al het verkeer op de locatie

waar nu de ontsluiting voor het langzaamverkeer wordt beoogd. Zo heeft reclamant geen negatieve gevolgen (onevenredige inbreuk op de privacy) van de verkeersafwikkeling langs diens perceel.

- 2.6 Reclamant verzoekt de boom (groenvlak aan de zuidwestzijde) uit het inrichtingsplan te halen. Er wordt gevreesd voor wortelopdruk en overlast door bladeren. Verzocht wordt dit deel van het inpassingsplan aan te passen naar een afgesloten groenstrook met groenblijvende heesters en/of struiken van voldoende hoogte zodat inkijk op het perceel en in de woning van cliënten zoveel mogelijk wordt beperkt.

Verder vraagt reclamant zich af hoe het onderhoud van de groenstroken zal worden geregeld.

- 2.7 Gelet op bovenstaande aspecten trekt reclamant de conclusie dat er een onevenredige inbreuk is op diens woon- en leefklimaat: het verliezen van de privacy en het uitzicht in combinatie met de onevenredige overlast van de ontsluiting van het plangebied.

Het terugbrengen van de max. bouwhoogte naar 7,5 m, een groenstrook aan te leggen met een instandhoudingsverplichting en de ontsluiting voor het autoverkeer elders te situeren kunnen deze onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat beperken.

- 2.8 Reclamant betuigt dat de verkeersveiligheid in het geding komt. De beantwoording van dit punt in de Nota van Beantwoording wordt als onvoldoende beschouwd, nu dit hoofdzakelijk ingaat op de bouwfase. Benadrukt wordt dat de Lindestraat ongeschikt is wegens onoverzichtelijke situatie met de bochten.

Er is onvoldoende ingegaan op de verkeersveiligheid, waarmee de onderbouwing van het plan onvoldoende zorgvuldig en gemotiveerd is.

Verder benoemt reclamant dat er te weinig geregeld is voor zwaar verkeer na de bouwfase. Daarbij wordt aangemerkt dat op pagina 11 van bijlage 10 ten onrechte niet erkend wordt dat het eigendom van reclamant niet aangemerkt kan worden als berm.

- 2.9 Reclamant is van mening dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de te verwachte schaduw hinder. Dit tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting.
- 2.10 Reclamant geeft aan mee te willen denken over een andere oplossing. De opzet nu wordt niet gezien als "ruim opgezet", iets wat eerder vanuit de gemeente als eis meegegeven is.
- 2.11 Reclamant beschrijft dat een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden. Met aanpassingen van het bestemmingsplan kan planschade worden voorkomen.

Inhoudelijke reactie:

- 2.1 Reclamant is er niet in geslaagd om aannemelijk te maken dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- 2.2 De gemeente betreurt het dat reclamant het participatietraject als ondermaats heeft ervaren. Middels de terinzagelegging van respectievelijk het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan heeft reclamant de mogelijkheden gehad om (alsnog) te kunnen reageren.
- 2.3 Reclamant woont binnen de bebouwde kom van St. Willebrord, niet in het buitengebied. Er is hier geen sprake van landelijk wonen.
- 2.4 De woningen aan de Lindestraat, Bremstraat en Kaaistraat worden gekenmerkt door een variëteit aan goot- en bouwhoogten. De één is wat lager, de ander wat hoger. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de woningen aan de Bremstraat. Hier zijn twee grote bouwvlakken, waarmee de woningen daar een maximum goot- en bouwhoogte kennen van respectievelijk 6 m en 10 m. Qua bouwhoogte is hier in het voorontwerpbestemmingsplan bij aangesloten. De goothoogte is lager en sluit meer aan bij de woningen aan de Lindestraat.
- 2.5 Er is onvoldoende fysieke ruimte om beiden te combineren aan één zijde. Uit verkeerstechnisch onderzoek is gebleken dat er geen bezwaren zijn voor de ontsluitingen in deze vorm.
- 2.6 De lindeboom bij de wadi is bedoeld om de hoofdentree van het woonhof te markeren en verwijst naar de Lindestraat en naamgeving van het woonhof. De plantafstand bedraagt ca. 2,7 m uit de perceelgrens van reclamant. Deze afstand is voldoende om wortelopdruk op het naastgelegen perceel te voorkomen. Overlast als gevolg van vallende bladeren wordt niet beschouwd als onaanvaardbare hinder.

De afstand van de woning van reclamant tot de beoogde nieuwbouw is met een afstand van niet minder dan ca. 13 meter meer dan acceptabel binnen de bebouwde kom. In de bestaande situatie is er al een afscheiding. Als reclamant een hogere afscheiding wenst staat het reclamant vrij dit naar eigen wens te doen. Hierbij dient wel gelet te worden op eventuele maximaal toegestane hoogtes op grond van wet- en regelgeving.

Het groen zal worden overgedragen aan de gemeente en daarmee door de gemeente worden onderhouden.

- 2.7 Jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2021:1671) schrijft voor dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. In de bestaande maximaal mogelijke planologische situatie is er ook geen sprake van vrij uitzicht op weidse percelen.

Het is daarnaast ook niet aannemelijk dat er een onevenredige inbreuk op de privacy zal zijn de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw bedraagt op de kortste afstand minimaal 13 meter. Dat is meer dan acceptabel binnen de bebouwde kom.

Tot slot is het niet voorstelbaar waarom de ontsluiting een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat zal hebben. Dit wordt verder niet onderbouwd door reclamant.

- 2.8 In het aanvullend verkeersonderzoek is geconcludeerd dat er geen weigeringsgrond is op het gebied van verkeer. Reclamant onderbouwt niet op grond waarvan de conclusie uit dit rapport niet klopt.

- 2.9 Er is geen wet- en regelgeving met betrekking tot bezonning en is daarmee geen toetsingskader. Onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat door schaduwwerking is niet aannemelijk, omdat het bouwplan aan de noordzijde van de woning grenst.
- 2.10 De kavels variëren in grootte tussen de 712 m² en 1.830 m². Binnen de bebouwde kom zijn dat aanzienlijke oppervlaktes, waarmee er sprake is van een ruim opgezet plan.
- 2.11 De onderbouwingen in de toelichting van het bestemmingsplan laten zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met de Nota van Beantwoording zijn de omwonenden tegemoetgekomen in de vorm van het verlagen van de maximum bouwhoogte en het borgen van een bebouwingsvrije zone. Daarmee is het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk gehouden.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Omwonende 3

Brief d.d. 2-2-2024, ontvangst d.d. 2-2-2024, D24/1210235

Inhoud ingediende zienswijze:

- 3.1 Reclamant is van mening dat met deze ruimtelijke ontwikkeling het landschappelijke karakter van het buitengebied, alsmede de daarmee gepaard gaande rustige woonomgeving, teniet wordt gedaan. Dit doordat de voorgenomen realisatie van maar liefst tien vrijstaande woningen op de percelen van het plangebied qua bouwvlak en bebouwingslint alsmede de situering aan de rand van St. Willebrord, in zijn geheel niet de beste inpassing betreft.
- 3.2 Reclamant meent, gelet op de omgeving en de reeds bestaande bebouwing rondom het plangebied, dat door de voorgenomen inpassing van tien woningen op deze locatie niet alleen het landschappelijke karakter, maar ook diens vrije uitzicht en privacy volledig teniet wordt gedaan. De bebouwingsdichtheid sluit niet aan op de bestaande dorps bebouwing aan de Bremstraat. Reclamant is dan ook van mening dat diens belangen als direct omwonende onvoldoende zijn meegenomen in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.
- 3.3 Reclamant geeft aan dat de tegemoetkomingen die gedaan zijn n.a.v. diens inspraakreactie als prettig worden ervaren. Als aanvulling hierop ziet reclamant graag dat er een beperking wordt opgelegd t.a.v. het realiseren van dakkapellen om op die manier de aantasting van diens privacy te verminderen.
- 3.4 Reclamant vreest voor een waardedaling van de woning, waarmee alle rechten voorbehouden worden om op een later moment een verzoek om planschade in te dienen.
- 3.5 Reclamant beschrijft dat het uitgevoerde onderzoek aangaande de waterberging en -afvoer onvoldoende is. De duiker die in de bestaande watergang ligt is ten onrechte dichtgemaakt. Dit heeft tot gevolg dat het waterpeil in deze watergang momenteel al vrij hoog is, waarmee reclamant zich zorgen maakt voor de toekomst wanneer het woningbouwinitiatief is gerealiseerd en de tuinen van de te realiseren woningen direct aan deze watergang

grenzen. Reclamant verzoekt om aanvullend onderzoek te doen naar deze watergang. Voldoende waterberging en -afvoer moet gewaarborgd zijn. De suggestie om in overleg met het waterschap te bezien of deze duiker open gemaakt kan worden wordt gedaan.

Inhoudelijke reactie:

- 3.1 Het betreffende plangebied ligt binnen de bebouwde kom van St. Willebrord, niet in het buitengebied. Het plan tast daarmee het landschappelijk karakter van het buitengebied niet aan.

In de bestaande planologische situatie kan er een agrarisch bedrijf gevestigd worden op deze locatie. Woningen zijn qua functie passender dan een agrarisch bedrijf binnen de bebouwde kom. De tien kavels variëren in grootte van 712 m² tot en met 1.830 m². Binnen de bebouwde kom zijn dat aanzienlijke oppervlaktes, waarmee er gesproken kan worden van ruim opgezet. Met deze ruime opzet past het plan stedenbouwkundig in de omgeving.

- 3.2 Jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2021:1671) schrijft voor dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. In de bestaande maximaal mogelijke planologische situatie is er ook geen sprake van vrij uitzicht op weidse percelen.

Het is daarnaast ook niet aannemelijk dat er een onevenredige inbreuk op de privacy zal zijn. De afstand tussen de woning van reclamant (gemeten vanaf achterzijde aanbouw) en de nieuwe woningen bedraagt op de kortste afstand minimaal 40 meter. Dat is zeer ruim te noemen binnen de bebouwde kom. De afstand tot de huidige naastgelegen burens is ruim onder de 10 meter.

Reclamant geeft aan waarde te hechten aan het landschappelijk karakter, maar ziet ook graag dat er wordt aangesloten op de bebouwingsdichtheid van de Bremstraat. De bebouwing aan de Bremstraat kent een aanzienlijk hogere dichtheid dan het voorliggende bouwplan. Dat zou betekenen dat er meer woningen toegevoegd moeten worden aan het plangebied om de bebouwingsconcentratie van de Bremstraat aan te houden. Dat is niet wenselijk binnen dit plangebied. Dat zou te veel druk leggen op de omgeving, waarbij er waarschijnlijk niet meer voldaan kan worden aan de parkeer- en groenopgave.

- 3.3 Het is niet mogelijk om de regels omtrent dakkapellen in te perken. Er is regelgeving die vergunningsvrije dakkapellen onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt.
- 3.4 Het staat reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen.
- 3.5 In de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat de waarborging van afwatering en watervoorziening onderdeel dient te zijn van de civieltechnische uitwerking van het afwateringsplan. Daarnaast blijkt uit de klimaatstresstest dat de inrichting van het plangebied zal zorgen voor een betere afwatering ten opzichte van de huidige situatie. Door deze nieuwe inrichting zal er juist minder water stromen naar de bestaande watergangen en zal het meeste water naar de wadi's in het plangebied stromen. Daarmee wordt voldoende waterberging en -afvoer gewaarborgd.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4**Omwonende 4**

Brief d.d. 5-2-2024, ontvangst d.d. 5-2-2024, D24/1210324

Inhoud ingediende zienswijze:

- 4.1 Reclamant is van mening dat met deze ruimtelijke ontwikkeling het landschappelijke karakter van het buitengebied, alsmede de daarmee gepaard gaande rustige woonomgeving, teniet wordt gedaan. Dit doordat de voorgenomen realisatie van maar liefst tien vrijstaande woningen op de percelen van het plangebied qua bouwvlak en bebouwingslint alsmede de situering aan de rand van St. Willebrord, in zijn geheel niet de beste inpassing betreft.
- 4.2 Reclamant meent, gelet op de omgeving en de reeds bestaande bebouwing rondom het plangebied, dat door de voorgenomen inpassing van tien woningen op deze locatie niet alleen het landschappelijke karakter, maar ook diens vrije uitzicht en privacy volledig teniet wordt gedaan. Met in het bijzonder de woning die naast het perceel van reclamant beoogd wordt, als gevolg waarvan er mogelijk inkijk vanuit de tweede verdieping in de tuin en woning van reclamant kan ontstaan.
- 4.3 Reclamant is van mening dat de voorgestelde bebouwingsdichtheid niet aansluit met de huidige bestaande dorpse bebouwing aan de Lindestraat.
- 4.4 Reclamant is dan ook van mening dat diens belangen als direct omwonende onvoldoende zijn meegenomen in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.
- 4.5 Reclamant geeft aan dat de tegemoetkomingen die gedaan zijn n.a.v. diens inspraakreactie als prettig worden ervaren. Echter wordt ook de nieuwe bouwhoogte van 8,5 m als te hoog ervaren. Naar mening van reclamant is dit niet passend. Er is enkel aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Bremstraat.
- 4.6 Reclamant ziet graag dat er een beperking wordt opgelegd t.a.v. het realiseren van dakkapellen om op die manier de aantasting van diens privacy te verminderen.
- 4.7 Reclamant vreest voor een waardedaling van de woning, waarmee alle rechten voorbehouden worden om op een later moment een verzoek om planschade in te dienen.
- 4.8 Reclamant acht de bebouwingsvrije zone onvoldoende. Het verzoek wordt gedaan om een groene, gemeentelijke, buffer tussen de bestaande percelen en de nog te realiseren woningen te realiseren. Op deze manier kan diens privacy nog enigszins worden gewaarborgd doordat het directe zicht op en vanuit het plangebied wordt beperkt.
- 4.9 Reclamant is het niet eens met de eerdere beantwoording in de Nota van beantwoording t.a.v. mogelijke geluidsoverlast. Ook achter de termijn van twee jaar waarbinnen alle percelen in aanbouw zijn kan reclamant zich niet scharen. Vanaf dat moment kan het nog een tijd duren voordat alles klaar is. Graag ziet reclamant deze termijn concreter met een maximum.

- 4.10 Reclamant haalt de conclusies aan van het aanvullend verkeersonderzoek. Reclamant voorziet problemen wanneer zwaarder bouwverkeer toch gebruik maakt van de Lindestraat, zodat zij met klem verzoeken om bouwverkeer enkel vanuit oostelijke richting toe te staan en hierop te handhaven, dit ter bevordering van de verkeersveiligheid in de Lindestraat.

Verder zet reclamant vraagtekens bij kencijfers die gebruikt zijn conform het rekenmodel van de CROW. Deze lijken aan de lage kant.

- 4.11 Reclamant haalt de klimaatstresstest aan, waaruit gebleken is dat bij extreme neerslag, een oppervlakkige afvoer over het plangebied plaatsvindt en dat het oppervlaktewater zich zal verzamelen in het noordwesten. Doordat het plangebied wordt opgehoogd, zal het oppervlaktewater richting de nieuwe waterberging in het midden van het plangebied afstromen. Uit deze klimaatstresstest blijkt niet wat de gevolgen hiervan zijn voor het perceel van cliënten, welke lager zal liggen dan het plangebied na ophoging. Er wordt verzocht om aanvullend onderzoek.

Inhoudelijke reactie:

- 4.1 Het betreffende plangebied ligt binnen de bebouwde kom van St. Willebrord, niet in het buitengebied. Het plan tast daarmee het landschappelijk karakter van het buitengebied niet aan.

In de bestaande planologische situatie kan er een agrarisch bedrijf gevestigd worden op deze locatie. Woningen zijn qua functie passender dan een agrarisch bedrijf binnen de bebouwde kom. De tien kavels variëren in grootte van 712 m² tot en met 1.830 m². Binnen de bebouwde kom zijn dat aanzienlijke oppervlaktes, waarmee er gesproken kan worden van ruim opgezet. Met deze ruime opzet past het plan stedenbouwkundig in de omgeving.

- 4.2 Jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2021:1671) schrijft voor dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. In de bestaande maximaal mogelijke planologische situatie is er ook geen sprake van vrij uitzicht op weidse percelen.

De bebouwingsvrije strook van 5 meter breed zal ter plaatse worden doorgetrokken zodat er sprake is van voldoende afstand tot elkaars bebouwing. Binnen de bebouwde kom wordt een dergelijke afstand als voldoende geacht; een en ander blijkt ook al uit het feit dat bijvoorbeeld de bebouwing van reclamant en de huidige naastgelegen burens op een kortere afstand dan 5 meter zijn gerealiseerd. Daardoor is het niet aannemelijk dat er een onevenredige inbreuk op de privacy zal zijn.

- 4.3 De Lindestraat wordt aan de noordzijde begrensd door ruime kavels. Zoals onder punt 4.1 benoemd wordt het plangebied ook opgebouwd uit ruime kavels. Qua bebouwingsdichtheid sluiten de kavels dus juist goed aan op de (noordzijde van de) Lindestraat.

- 4.4 In de toelichting van het bestemmingsplan worden alle relevante aspecten van het bouwplan onderbouwd om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke

ordering. Middels de terinzageleggingen van het bestemmingsplan heeft eenieder de mogelijkheid gehad om te reageren. Zo heeft, in dit geval, reclamant de mogelijkheden gehad om diens belangen kenbaar te maken. Zoals in de Nota van Beantwoording te lezen valt hebben de inspraakreacties geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. De betreffende belangen zijn dus meegenomen in de procedure/planvorming.

- 4.5 De woningen aan de Lindestraat, Bremstraat en Kaaistraat worden gekenmerkt door een variëteit aan goot- en bouwhoogten. De één is wat lager, de ander wat hoger. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de woningen aan de Bremstraat. Hier zijn twee grote bouwvlakken, waarmee de woningen daar een maximum goot- en bouwhoogte kennen van respectievelijk 6 m en 10 m. Qua bouwhoogte is hier in het voorontwerpbestemmingplan bij aangesloten. De goothoogte is lager en sluit meer aan bij de woningen aan de Lindestraat. Opgemerkt moet worden dat er ook bouwhoogten van 8,5 m en 10 m te vinden zijn aan de Lindestraat.
- 4.6 Het is niet mogelijk om de regels omtrent dakkapellen in te perken. Er is regelgeving die vergunningvrije dakkapellen onder bepaalde voorwaarden mogelijk maakt.
- 4.7 Het staat reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen.
- 4.8 Er is geen aanleiding om hier een gemeentelijke buffer te realiseren. Deze zou de punten die worden aangehaald, zicht op en vanuit het plangebied, niet beperken. Alleen als er hoog opgaand groen geplaatst zou worden kan zicht beperkt worden. Een gedegen erfafscheiding zal voldoende privacy kunnen waarborgen. Als reclamant meer afscherming wenst kan er op eigen grond hoger groen gerealiseerd worden, mits dat het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld onevenredige schaduwwerking) van omwonenden niet te veel hindert.
- 4.9 Er zal geen termijn voor oplevering worden opgenomen. Kopers van de nieuwe kavels zullen er baat bij hebben om de te realiseren woningen zo snel mogelijk op te leveren.
- 4.10 De aanrijdroutes voor bouwverkeer zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Mochten uitvoerders zich hier niet aan houden kan er handhavend worden opgetreden.

De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op een rekenmodel. Reclamant levert geen onderbouwing waarom dit rekenmodel niet correct/volledig zou zijn. Er is dus geen reden om aan te nemen dat het rekenmodel, en daarmee de kencijfers, van het CROW niet juist zijn.

- 4.11 Zoals reclamant reeds zelf aanhaalt wordt door het deskundig bureau beschreven dat het plangebied dusdanig ingericht wordt dat het water niet zal afstromen naar de omliggende percelen. Een extra aanvullend onderzoek is daarmee ook niet nodig. Een bestemmingsplan is bedoeld om de planologische kaders te scheppen. Binnen deze kaders dient het definitieve (civieltechnische) ontwerp gemaakt te worden. Dat betreft echter pas een vervolgstap. In het bestemmingsplan is geregeld dat de waarborging van de omliggende afwateringsstructuren onderdeel dienen te zijn van de civieltechnische uitwerking van het afwateringsplan. Daarbij dient een nieuwe hydraulische en hydrologische toetsing gedaan te worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Op deze wijze is een correcte verwerking van het water planologisch voldoende geregeld.

Conclusie:

De zienswijze heeft ertoe geleid dat de bebouwingsvrije strook t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid.

5. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Verbeelding: de bebouwingsvrije zone is aan de zuidkant van het plangebied doorgetrokken.

Rucphen, 07-05-2024

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

mr. M. van der Meer Mohr , burgemeester.

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