

Reactienota zienswijzen

Behorend bij de omgevingsvergunning 'het bouwen van 17 appartementen met bergingen op het adres Dorpsstraat 139-145 in St. Willebrord

INHOUD:

1. Inleiding
2. Ingediende zienswijzen
4. Behandeling zienswijze A
5. Behandeling zienswijze B
6. Behandeling zienswijze C
7. Eindconclusie

Bijlage 1: zienswijze A van 29 januari 2023

Bijlage 2: visie voor BenW en raadsleden over de leefbaarheid van de gemeente van 27 februari 2023

Bijlage 3: samenvatting zienswijzen A en nadere aanvullingen van 28 februari 2023

Bijlage 4: zienswijze B van 25 januari 2023

Bijlage 5: zienswijze C van 26 januari 2023

Bijlage 6: gegevens indieners zienswijzen (wordt niet gepubliceerd op internet)

Bijlage 7: bezonningsrapport bestaande en toekomstige situatie

1. Inleiding

Volgend op een kennisgeving op de website www.officielebekendmakingen.nl, de Rucphense Bode en op de gemeentelijke website (www.rucphen.nl) heeft de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad 'bouwen van 17 appartementen met bergingen op het adres Dorpsstraat 139-145' tezamen met daarbij behorende stukken vanaf 21 december 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

2. Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over de ontwerpbeschikking een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot drie schriftelijke zienswijzen.

Zienswijze A (bestaande uit indiener zienswijze A1, A2 en A3, verder te noemen: zienswijze A) heeft een zienswijze ingediend gericht op zowel de ontwerp vvgb als de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijze B (bestaande uit indiener zienswijze B1 tot en met B5, verder te noemen: zienswijze B) heeft een zienswijze ingediend gericht op de ontwerp vvgb.

Zienswijze C (bestaande uit indiener zienswijze C1 t/m C12, verder te noemen: zienswijze C) heeft een zienswijze ingediend gericht op zowel de ontwerp vvgb als de ontwerp omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Deze reactienota bevat een samenvatting van de standpunten uit de zienswijze die door indiener van de zienswijze A opgesteld is (cursief) en een puntsgewijze reactie hierop.

In bijlage 2 'visie voor B&W en raadsleden over de leefbaarheid van de gemeente van 27 februari 2023' heeft de indiener een algemene visie gegeven op het karakter en leefgemeenschap van St. Willebrord ter onderbouwing van de ingebrachte zienswijze.

Benadrukt wordt voorts dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

De zienswijzen B en C zijn inhoudelijk exact hetzelfde. Van deze zienswijzen hebben wij een cursieve samenvatting gemaakt met een puntsgewijze reactie hierop. Ook hier wordt benadrukt dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

Persoonsgegevens

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

Voor een overzicht van de gegevens van de reclamanten wordt verwezen naar bijlage 1. Deze bijlage wordt niet op het internet gepubliceerd.

3. Behandeling zienswijze A

De zienswijze A is ingediend door de indiener zienswijze A1, A2 en A3. Om hun belangen goed af te kunnen wegen is op onderstaande luchtfoto aangegeven waar deze indiener zienswijze woonachtig zijn.



A1: Dorpsstraat 172-174

A2: Dorpsstraat 168-168A

A3: Dorpsstraat 176

Relevante bijlagen

Bijlage 1: zienswijze A van 29 januari 2023

Bijlage 2: visie voor BenW en raadsleden over de leefbaarheid van de gemeente van 27 februari 2023

Bijlage 3: samenvatting zienswijzen A en nadere aanvullingen van 28 februari 2023

Ingebrachte zienswijze A en onze reactie

1. Als gevolg van het bouwplan (17 appartementen) zal voor omwonenden en overige belanghebbenden:
 - a. verregaande voorspelbare ongewenste/onrechtmatige hinder ontstaan;
 - b. de leef/woonsituatie voor de naaste omwonenden/belanghebbenden zal aanzienlijk verslechteren door de voorspelbare hinder die zij gaan ondervinden;
 - c. Onacceptabele uitbreiding van 3 naar 17 woningen, in strijd met bestemmingsplan
 - d. Door wijziging van bestemming detailhandel naar wonen zou de mogelijkheid verdwijnen om voorzieningen in dit gedeelte van de Dorpsstraat op te nemen;

Reactie

1.a. Indiener van de zienswijze levert geen onderbouwing voor dit punt. Van ongewenste hinder kan geen sprake zijn omdat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zoals aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag. In het algemeen is onrechtmatige hinder geregeld in het Burgerlijk Wetboek en vormt in het beginsel conform vaste

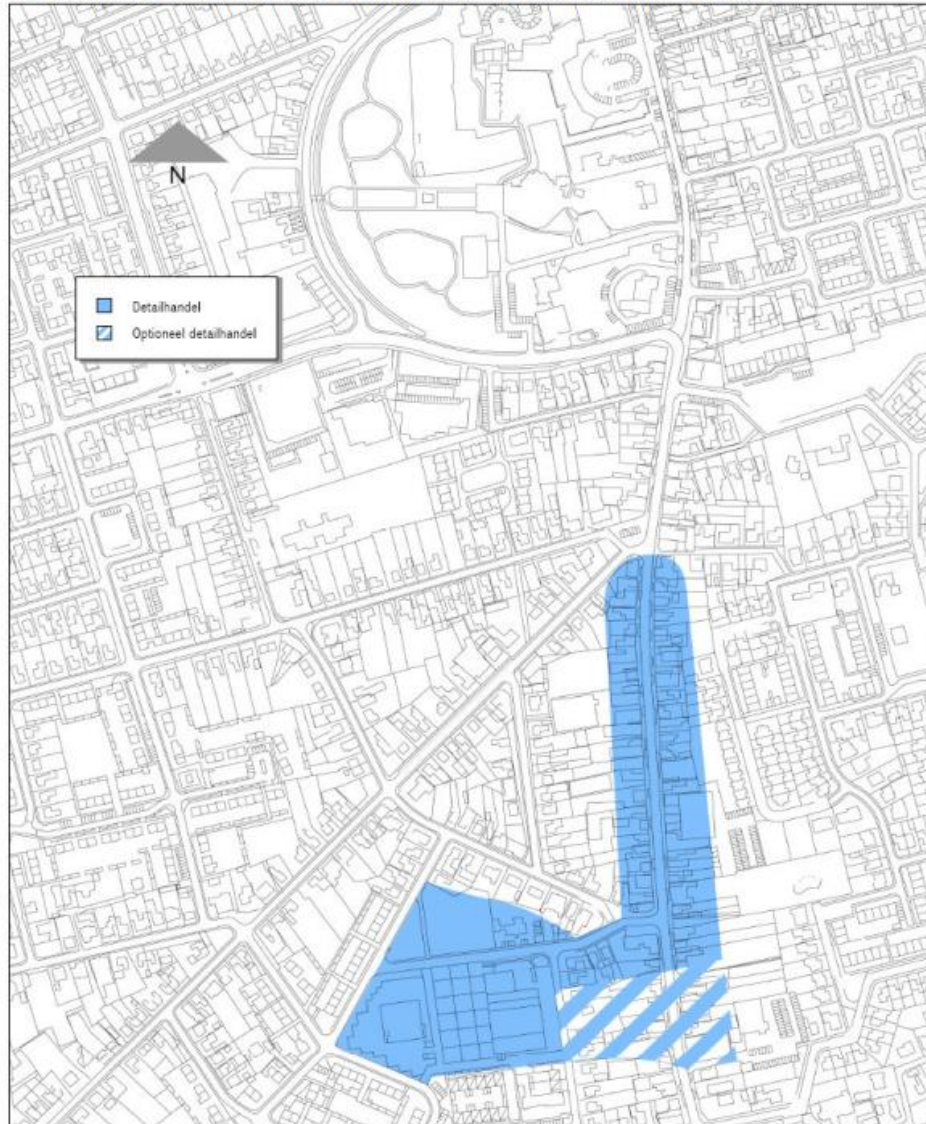
rechtspraak geen onderdeel voor de beoordeling van een omgevingsaanvraag. Verder wonen indieners van de zienswijze aan de overzijde van de weg, wat voor het Burgerlijk Wetboek betekent dat er geen sprake is van een aantasting van privacy door de aanwezigheid van die weg. Verder wordt voldaan aan de nota parkeernorm wat in vraag acht onderbouwd wordt. De desbetreffende percelen en de panden hebben bovendien al op grond van de geldende detailhandel- en woonbestemming al veel gebruiksmogelijkheden die een impact kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze.

1.b Indiener van de zienswijze geeft niet aan welke hinder zij hier bedoelen. Derhalve is hier geen reactie op te geven, anders dan we al bij punt 1.a. van de reactie hebben aangegeven.

1.c Een uitbreiding naar 17 woningen is in strijd met het bestemmingsplan. Echter afwijken van het bestemmingsplan is toegestaan. Dit door een wettelijke Wabo-procedure te volgen. Deze procedure volgt de gemeente en tegen deze procedure (vergunning) maakt de indiener van de zienswijze de zienswijze kenbaar. De ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken toont aan dat de 17 woningen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke onderbouwing. Indiener van de zienswijze levert geen onderbouwing aan waarom de uitbreiding onacceptabel is. Derhalve is ook hier geen inhoudelijke reactie op te geven.

1.d De gemeente heeft de structuurvisie detailhandel en horeca opgesteld. Waarin juist is ingegaan op de behoefte, of beter het ontbreken daarvan, van detailhandel buiten de dorpskern. In de genoemde structuurvisie is een streefbeeld aangegeven voor de ruimtelijk-economische structuur voor de kern St. Willebrord. De locatie waar voorliggende ontwerpvergunning op ziet ligt buiten het gebied zoals genoemd in het streefbeeld. Het herbestemmen van deze locatie tot wonen past juist binnen dit streefbeeld en is dan ook geen belemmering voor voorliggend initiatief. Bovendien staat het pand al gedurende enige tijd leeg en bestaat er binnen de gemeente een groot tekort aan betaalbare woningen. In de directe nabije omgeving waaronder tegenover de planlocatie zijn meerdere detailhandel bestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen die niet meer in gebruik zijn als detailhandel bestemming. Ook hieruit kan geconcludeerd worden dat er op deze locatie geen vraag is naar detailhandel locaties.

Kaartbeeld 3.1.3.1: Voorbeeld streefbeeld ruimtelijk-economische structuur kern St. Willebrord



2 Er wordt strijdig gebouwd, strijdig uitgebreid qua aantal woningen, te weinig parkeerplaatsen geboden, te hoge akoestische belasting verkeerslawaaï toegestaan, uitgaande van de gewenste norm en van niet recent akoestisch onderzoek; verkeerslawaaï is toegenomen, na reconstructie en zal mogelijk weerkaatst worden voor omwonenden, door toenemende steenmassa.

Reactie

Er wordt niet strijdig gebouwd. Op dit moment is de bouw nog niet gestart. De vergunningsprocedure is geregeld in artikel 2.1 lid 1c en in artikel 2.1 lid 1a van de Wabo. De vergunningsprocedure voorziet in het realiseren/bouwen en gebruiken in afwijking van het bestemmingsplan.

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zoals aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag. Daarin is ook de parkeernorm toegepast in paragraaf 2.6, wegverkeerslawaaï in paragraaf 4.8 en woonvisie gemeente Rucphen 2020-2024 in paragraaf 3.4.2.

Het verschil tussen de datum van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning en datum van het akoestisch onderzoek is te verklaren door het feit dat in de voorbereiding op het indienen van de aanvraag diverse onderzoeken, tekeningen, berekeningen etc. uitgevoerd moeten worden. Het is dan ook logisch dat er een verschil zit tussen de datum van indienen van een aanvraag en de datum van de bij de aanvraag bijbehorende documenten zoals een akoestisch onderzoek.

Het is niet duidelijk waarom het onderzoek niet representatief zou zijn. In het akoestisch onderzoek is zoals wellicht verondersteld, niet uitgegaan van verkeersgegevens van 2021, maar van de verkeersgegevens uit het regionale verkeersmodel met peiljaar 2040. Hierbij wordt nog opgemerkt dat in het akoestisch onderzoek is gerekend met een toegestane snelheid van 50 km/u voor het noordelijke deel van de Dorpsstraat. Sinds de reconstructie is de snelheid van dit deel van de Dorpsstraat, in navolging van de rest van de Dorpsstraat, afgewaardeerd naar een maximaal toegestane snelheid van 30 km/u. Een lagere snelheid betekend ook een lager geluidsemissie. Formeel gezien vallen dergelijke wegen niet onder de Wet geluidhinder en hoeven dus ook niet aan deze wet te worden getoetst. In het onderhavige onderzoek is dit nog wel gebeurd.

Het is niet duidelijk wat indiener van de zienswijze bedoeld met de opmerking dat een te hoge akoestische belasting is toegestaan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen ten hoogste 52 dB (incl. wettelijke aftrek) bedraagt. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder bedraagt 63 dB en wordt niet overschreden. Zoals hiervoor reeds aangegeven is de Wet geluidhinder niet van toepassing en hoeft formeel gezien daaraan niet te worden getoetst.

Aangevoerd wordt dat vanwege de nieuwbouw er sprake zal zijn van een weerkaatsing van het geluid door de toename van steenmassa. In de bestaande situatie is ook al bebouwing van enige omvang aanwezig. Deze varieert van bebouwing met een verdieping (twee woningen) aan de buitenzijden van het plangebied tot bebouwing op de begane grond (voormalige winkel). Vanwege deze aanwezige bebouwing vindt er in de bestaande situatie ook al een bepaalde mate van reflectie plaats. Nu de geluidsbronnen (motorvoertuigen) laag aan de grond liggen en zich op relatief korte afstand t.o.v. de naastgelegen bebouwing bevinden vindt reflectie al plaats bij lage bebouwing. Een toename van de bouwhoogte, zoals in de nieuwe geplande situatie, zal daarom geen significantie bijdrage leveren aan de geluidsbelasting op de tegenoverliggende bebouwing.

Dat omwonenden geluidsoverlast ervaren vanwege het wegverkeerslawaai is spijtig, maar niet relevant voor dit akoestisch onderzoek. Met het akoestisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt of met de bouw van de nieuwe appartementen voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is tevens het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe appartementen beoordeeld. Naar onze mening kan op basis van het akoestisch onderzoek gesteld worden dat met de realisatie van de nieuwe appartementen voldaan wordt aan de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Indiener van de zienswijze levert verder geen onderbouwing aan voor deze punten waarom een strijdigheid ontstaat met de wet- en regelgeving en waarom de opgestelde ruimtelijke onderbouwing onjuist is.

3 Archeologische waarden komen mogelijk in het geding, natuurwet dient aangepast ivm het voornemen. Gevaar voor aantasting/uitsterven van beschermde dwergvleermuizen blijft hierna nog altijd reëel aanwezig.

Reactie

Er is een archeologisch bureau en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage maakt deel uit van de aanvraag.

De rapportage is beoordeeld door de regio archeoloog. In het advies van de regio archeoloog van 21 december 2022 wordt geadviseerd om de planlocatie vrij te geven ten aanzien van archeologie. Archeologie vormt dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Indiener van de zienswijze levert verder geen onderbouwing aan waarom de archeologische waarde mogelijk in het geding komen.

De Wet natuurbescherming biedt het wettelijk kader voor het slopen wanneer er sprake is van dwergvleermuizen in het pand. Allereerst is in voorliggend plan een 'QuickScan Wet natuurbescherming' en een 'rapportage vleermuizen onderzoek' opgesteld die onderdeel zijn van

de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er een ontheffing nodig is van de Wet natuurbescherming.

De provincie is het bevoegd gezag ten aanzien van de Wet natuurbescherming en inmiddels heeft de provincie ontheffing verleend. In haar besluit van 16 augustus 2022 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming voor de sloop van de gebouwen ten behoeve van nieuwbouw aan de Dorpsstraat 139 en 145, 4711 EH te Sint Willebrord in de gemeente Rucphen verleend. Deze ontheffing is inmiddels onherroepelijk. Daarmee is voor de gemeente voldoende vast komen te staan dat de aanvrager beschikt over een ontheffing voor de Wet natuurbescherming en is er geen belemmering op dit punt voor voorliggend initiatief.

4. De realisatie van het bouwplan zorgt ervoor dat de mogelijkheden tot energiebesparing voor omliggende panden sterk worden beperkt, d.m.v. afname optimaal gebruik van zonne-energie; aantal uren dag en zonlicht/warmte nemen sterk af door omvang van het appartementenblok.

Reactie

Op grond van het huidige bestemmingsplan bestemming detailhandel is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan ter plaatse van het appartementengebouw. De bouwmassa van het nieuwe plan aan de straatkant waar indiener zienswijze uitzicht op heeft zal niet toenemen ten opzichte van de maximale toegestane invulling van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is in het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot het wijzigen van de detailhandel bestemming naar een woonbestemming. In de bouwregels van een woonbestemming is een maximale bouwhoogte opgenomen van 9,5 meter. Het bouwplan is gelegen in een stedelijke omgeving waar dergelijke bouwhoogten gebruikelijk en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. In de nabije omgeving staan meerdere bouwwerken met deze bouwmassa's en hoogtematen waar het onderhavige bouwplan op aansluit. Elk bouwwerk kan altijd voor enige vermindering van onder andere zonlicht zorgen wat de indiener van de zienswijze in een stedelijke omgeving dient te respecteren en te dulden. Echter de bouwmassa aan de straatkant waar indiener van de zienswijze uitzicht op hebben zal op basis van de maximale toegestane invulling van het geldende bestemmingsplan niet toenemen. De gemeenteraad heeft in het huidige bestemmingsplan reeds onder andere de vermindering van zonlicht al afgewogen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt verder aangetoond dat het bouwwerk niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

5 Vermindering van licht, zon, warmte verslechteren de leef/woonkwaliteit, bevorderen stress en depressiviteit.

Reactie

Zoals bij punt 4 is aangegeven is de voorgenomen bouwhoogte van 10 meter aan de straatkant op grond van het huidige bestemmingsplan al toegestaan. Van een verslechtering van de maximale toegestane planologische bouw mogelijkheden is daarom geen sprake waar conform vaste rechtspraak vanuit gegaan moet worden. De aanvrager heeft een bezonningsrapport laten opstellen, waaruit blijkt dat -gelet op het de maximaal toegestane bebouwing- wegval van zon, licht en warmte niet aannemelijk is. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Gangbaar is de TNO-norm. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

De schaduwwerking is het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober.

Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de **schaduwwerking te onderzoeken op 19 februari**, 21 oktober staat gelijk aan 19 februari en zal dus achterwege gelaten worden.

In de bijlage 7 zijn 2 situaties gevoegd:

*Bestaande situatie (19 feb-16.30uur) => (volgens de huidige bestemmingsplan regels)

*Toekomstige situatie (19 feb-16.30uur)

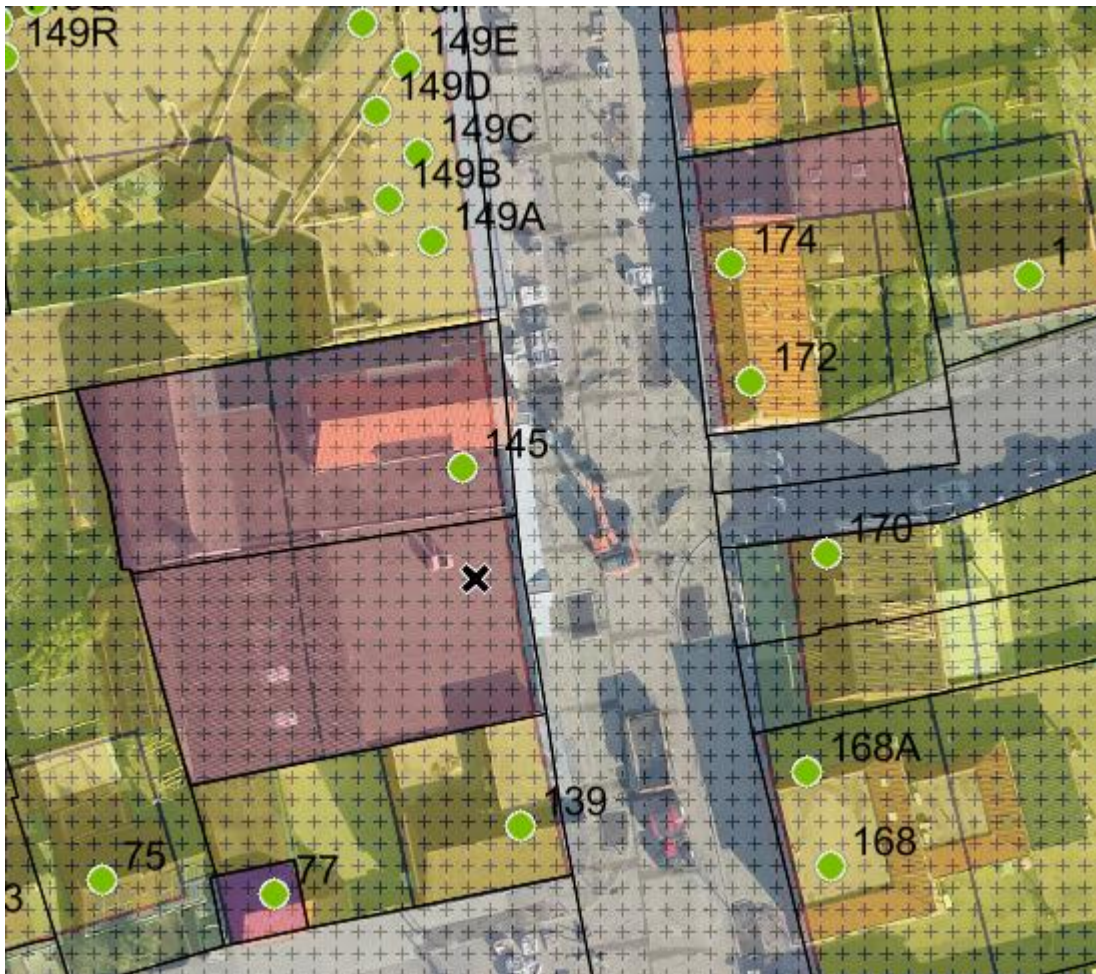
Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat aan de TNO-norm wordt voldaan. Er is in de toekomstige situatie geen significante toename van schaduwwerking op de voorgevels door de genoemde ontwikkeling te signaleren. Aldus is ook verslechtering van leef/woonkwaliteit niet aannemelijk. Gevoelens van stress en depressiviteit zijn geen toetssteen, hoewel bouwwerkzaamheden altijd overlast kunnen geven. Door eisen in de vergunning te stellen wordt overlast door bouwactiviteiten door de gemeente gereguleerd.

6 De realisatie van het bouwplan zorgt ervoor dat belanghebbenden geen enkel vrij uitzicht meer zullen hebben en noodgedwongen tegen een enorme hoeveelheid stenen zullen moeten aankijken. Deze confrontatie zou dagelijks plaats vinden, met alle nadelige gevolgen voor de gezondheid;

Reactie

Het bouwplan wordt gesitueerd in een stedelijke omgeving waar een belemmering van het uitzicht in zijn algemeenheid geaccepteerd en geduld moet worden. Het is vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Daarnaast mag op grond van het huidige bestemmingsplan het detailhandel bouwvlak volledig worden bebouwd tot een bouwhoogte van 10 meter ter plaatse van het appartementsgebouw en voor de bestemming wonen tot een bouwhoogte van 9,5 meter. Juridisch gezien zijn niet de feitelijke, maar de (maximale) planologische mogelijkheden bepalend (zie o.a. uitspraak Raad van State 24/8/2022-ECLI:NL:RVS:2022:2454). Er moet dan niet worden gekeken naar het verschil tussen de feitelijke situatie van voor en na de bouw, maar naar het verschil tussen wat er allemaal mag op grond van het huidige bestemmingsplan en wat er wordt vergund. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan heeft de raad al een afweging gemaakt over het wegnemen van het uitzicht voor dit deel.

Tussen de woonadressen van de indiener van de zienswijze en het bouwplan is een ongeveer 13 meter brede Dorpsstraat gesitueerd. In een stedelijke omgeving is het niet te voorkomen dat bewoners aan de andere kant van straat tegen gevels van steen aankijken.



Paars = detailhandel bestemming
Geel = woonbestemming

7. Door de relatief geringe afstand tussen het appartementencomplex en de bestaande woningen aan de overkant, ontstaat er aanzienlijk minder privacy, veel meer inkijk dan in de huidige situatie. Zeker ook door de tuintjes/balkons, gelegen aan de straatzijde, op en boven het nu bestaande trottoir.

Reactie

De gemeente sluit aan bij de gestelde normen in het Burgerlijk Wetboek aangaande privacy. Daarin staat aangegeven dat: tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

De zienswijze van de indiener van zienswijze betreft inkijk op een afstand van meer dan twee meter. Er is dus, gelet op de lijn die het Burgerlijk Wetboek hanteert, geen sprake van een zodanige inkijk dat er sprake is van aantasting van uw privacy.

Daarnaast is in het Burgerlijk Wetboek aangegeven dat de nabuur zich niet kan verzetten tegen de aanwezigheid van ramen of balkons wanneer er tussen de erven een openbare weg is gelegen. De zienswijze van de indiener van de zienswijze betreft inkijk vanaf een perceel dat is gelegen aan de overkant van de Dorpsstraat. Ook daarom is er geen sprake van een zodanige inkijk dat er sprake is van aantasting van uw privacy.

De desbetreffende percelen en de panden hebben bovendien al op grond van de geldende detailhandel- en woonbestemming al veel gebruiksmogelijkheden die een impact kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze.

8. Het bouwplan zorgt ervoor dat de parkeerdruk sterk zal toenemen, gezien het feit dat er nu reeds een behoorlijk tekort aan parkeerplaatsen is. Dat voor de beoordeling van de parkeerbehoefte de niet bestaande uitgangssituatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie bevreemd in dat opzicht Het gebied Dorpsstraat is recentelijk nog gereconstrueerd, waarbij de parkeerplaatsen en de groenvoorziening in het openbaar gebied zijn meegenomen. Het lijkt er op dat bij deze reconstructie de huidige situatie als uitgangspunt is genomen en geen rekening is gehouden met de oorspronkelijke planologische (vergunde) situatie (parkeerbehoefte detailhandel en twee woningen). Hierdoor komt de aftrek van parkeerbehoefte tussen de oorspronkelijke situatie en de toekomstige situatie in een ander daglicht te staan. De vrees dat door deze ontwikkeling de parkeerdruk verder zal toenemen is daardoor naar onze mening gerechtvaardigd.

Reactie

Onderhavige aanvraag heeft geen betrekking op het reconstrueren van de Dorpsstraat die inmiddels verwezenlijkt is. Er zijn met de reconstructie niet minder openbare parkeerplaatsen aangelegd. Indien er van de zienswijze stelt feitelijk dat bij de reconstructie mogelijk een bepaald aantal parkeerplaatsen te weinig zijn aangelegd in relatie tot de geldende bestemmingen en vergunningen.

De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op het realiseren van 17 appartementen waarbij niet getoetst mag worden aan de reconstructie van de Dorpsstraat. Dit zijn twee separate trajecten.

Bij de beoordeling van het plan moet de feitelijke bestaande toestand als uitgangspunt worden genomen. Dat wil zeggen de geldende planologische bestemmingen, de verleende onherroepelijke vergunningen en de dorpsstraat.

In hoofdstuk 2.6 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de parkeernormen. Hieruit blijkt dat middels de zogenaamde salderingsregeling conform vaste rechtspraak wordt voldaan aan de nota parkeernorm. Er is namelijk sprake van bestaande panden die gesloopt worden met woon en detailhandel functies. Het is vaste jurisprudentie dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege de bestaande panden. Wanneer toepassing wordt gegeven aan deze salderingsmethode wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

9 Voorgaande opsommingen gaan ongetwijfeld voor waardevermindering van bestaande panden in directe omgeving zorgen.

Reactie

Gelet op voorgaande reacties verwachten we niet dat dat er een waardevermindering optreedt. Echter dit punt is niet relevant bij de huidige procedure. Voor eventuele planschade bestaat een separate planschade procedure.

10 Beoogd perceel is te klein voor 'n dergelijk project, biedt onvoldoende afstand, nagenoeg geen licht en ruimte eromheen. De massa stenen van het bouwplan, pal naast 'n , voor dorpse begrippen, al bestaand massaal stenen complex is onacceptabel, zowel voor het creëren van 'n gezonde leef/woon omgeving, het beleven van de dorpse sfeer, als voor de dagelijkse confrontatie.

Reactie

Deze punten zijn al eerder door de indiener van zienswijze benoemd en door ons eerder in deze reactienota beantwoord.

11 Het bouwplan tast het dorpse karakter aan van de dorpskern en de Dorpsstraat in St. Willebrord en past dan ook niet in het bestaande straatbeeld. Geen verdere toename van

verstening in de dorpskern, zeker ook niet in de hoogte.

Reactie

Zoals eerder aangegeven (punt 6) is de voorgenomen bouwmassa van 10 meter aan de straatkant conform het geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van een verslechtering van het straatbeeld. Bovendien is de herbestemming naar wonen een verbetering op basis van de structuurvisie detailhandel (punt 2).

12 Door het bouwplan zal de verstening toenemen en het groen afnemen. Dit is ongewenst en staat in schril contrast tot het credo: meer groen, minder verstening en de toekomstvisie op Puur Rucphen 2023. Voldoet het groen wel aan de wettelijke vereisten en/of het gemeentelijk beleid van meer groen, minder stenen?

Reactie

Het bouwplan is voor wat betreft het groen getoetst aan de beleidsregel groennorm gemeente Rucphen van 1 september 2021. Het bouwplan is gelegen binnen de bebouwde kom en heeft de bestemming detailhandel en voor een klein deel de bestemming wonen. Op grond van artikel 3 onderdeel d van de beleidsregel groennorm moet er in dat geval door middel van maatwerk gekeken worden hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd als gevolg van de nieuwe ontwikkeling.

Doordat er gesproken wordt over een verbetering is het van belang hoe de bestaande toestand ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit groen verbeterd wordt. In de huidige situatie is de planlocatie vrijwel volledig volgebouwd en versteend. Er is geen groen aanwezig.

Door maatwerk hebben wij de initiatiefnemer de verplichting opgelegd om de balkons aan de voorgevel te voorzien van groenvoorzieningen op een dusdanige wijze dat sprake is van een groen aanzicht. Deze groenvoorzieningen dienen te allen tijde duurzaam in stand gehouden en onderhouden te worden. Tevens dienen de groenvoorzieningen als eenheid beschouwd te worden, waaronder onder andere wordt verstaan: dezelfde beplantingen inclusief snoeilengte-hoogte en uitstraling. Deze verplichting is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer heeft deze verplichting vervolgens doorvertaald naar een privateovereenkomst appartementsrechten met de kopers cq huurders. Het toezicht en onderhoud wordt hierin verzorgd door de Vereniging-Van-Eigenaren.

De appartementen worden over de gehele lengte van de voorgevel voorzien van voortuintjes. Deze voortuintjes moeten een groenaanzicht krijgen wat wij via de grondverkoop gaan regelen.

In de B&W vergaderingen van 8 november 2022 en 23 november 2021 is besloten dat deze compensatie voldoende is en er sprake is van een kwaliteitsverbetering ten aanzien van groen ten opzichte van de bestaande situatie.

Tevens zijn er door ons bij de herstructurering van de straat 3 bomen geplant in de openbare ruimte voor de planlocatie. In de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 3.4.5 is verder onderbouwd op welke wijze wordt voldaan aan de groenstructuur.

Wij kunnen indienen van zienswijze daarom niet volgen dat het groen afneemt ten opzichte van de bestaande toestand en dat niet wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Voor diverse foto's van de bestaande toestand en de nieuwe toestand wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing op blz. 10 t/m 13.

13 Ruimtelijke onderbouwing laat mooie voornemens zien, van Gemeente, Provincie en het Rijk. Gelegenheid en belofte om hiernaar te handelen blijft onbenut door voorgenomen bouwplan;

Reactie

Het plan met de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid. Wij hebben geen strijdigheden geconstateerd met onze beleidsregels en wet- en regelgeving. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende onderbouwd dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid.

14 Uitrit zit op een ongunstige en gevaarlijke plek (net naast een bocht - verkeersveiligheid).

Reactie

Hoewel de Wabo activiteit uitweg maken of veranderen nog niet aangevraagd is, is de voorgenomen uitrit wel beoordeeld door onze verkeerskundige. De uitweg is beoordeeld aan ons beleidsnota uitwegvergunningen. Geconstateerd is dat wordt voldaan aan het gestelde beleid. De uitweg is gesitueerd aan een 30 km/h straat en bovendien is de uitrit gesitueerd op een afstand van minimaal 10 meter van de bocht. De verkeersveiligheid is niet in het geding.

15 Situering van tuintjes/balkons aan drukke doorgangsweg, met passage van 2500/2600 auto's per etmaal, en bijbehorende uitlaatgassen. Niet bevorderlijk voor de gezondheid van mogelijk toekomstig bewoners.

Reactie

Het plan is gelegen rondom woonbestemmingen. In de desbetreffende straat zijn meerdere voortuintjes gesitueerd bij woningen en ook zodanig bestemd. Bij het geldende bestemmingsplan zijn deze voortuintjes niet strijdig geacht met een goede ruimtelijke ordening.

Dit zal niet anders zijn ter plaatse van de gronden waar nu een detailhandel bestemming is opgenomen omringd door woonbestemmingen. Bovendien is recent de maximale toegestane snelheid in de straat verlaagd van 50 naar 30 km/h.

Het toetsen aan de luchtkwaliteit in een stedelijke woonomgeving in tuinen is geen toetsingsgrond voor de aanvraag om omgevingsvergunning. Tevens strekt dit punt niet tot de bescherming van de indiener van de zienswijze en heeft daar dus geen belang bij.

16 Geen sprake van vraaggericht planaanbod. Hier wordt voorbij gegaan aan het feit dat er behoefte is aan goedkope en middel dure koopwoningen tot 300.000 euro en aan betaalbare huurwoningen.

Reactie

De verkoopprijs is op Funda.nl vastgesteld van 322.500 tot 344.000 euro met woonoppervlakte van 58 tot 74 m². Zowel de provincie als de gemeente handteren voor de categorie "betaalbare woningen" de maximale hypotheekgrens van de Nationale Hypotheek Garantie uit 2022. Dat bedrag is vastgesteld op 355.000 euro. Binnen onze gemeente is veel vraag naar deze categorie van "betaalbare woningen".

17 De informatieve bijeenkomst voldeed allerm minst aan de criteria die aan een omgevingsdialoog ten grondslag liggen (geen uitleg over de voorgenomen plannen, geen uitleg over wat mogelijk nog wel aangepast kon worden, geen enkele inspraak op alternatieve invulling plan) en omwonenden zijn volledig op het verkeerde been gezet mbt tijdstip en gelegenheid tot inspraak en mogelijke aanpassing in een vroeg stadium. Ervaring was slechts een mededeling: zo gaat het worden).

Reactie

Hoewel er geen wettelijke verplichting is voor het voeren van een omgevingsdialoog hebben wij op grond van gemeentelijk beleid de initiatiefnemer wel de verplichting opgelegd tot het houden van een omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog is gericht op het informeren van omwonenden en het verwerven of vergroten van het maatschappelijk draagvlak.

Voor het voeren van een omgevingsdialoog hebben wij een richtlijn opgesteld die te vinden is in het Gemeenteblad 2019, 169514 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2019-169514.html>)

De initiatiefnemer heeft via een informatieavond de omgevingsdialoog gehouden. Hiervan is een verslag gemaakt. Dit verslag voldoet aan onze gestelde richtlijn waardoor de initiatiefnemer heeft voldaan aan onze gestelde eis tot het voeren van een omgevingsdialoog.

De omstandigheid dat het bouwplan niet wordt gedragen door indieners of zaken mogelijk onjuist zijn verwoord in het verslag / tijdens de informatieavond betekent niet dat wij geen ontwerp omgevingsvergunning ter inzage mogen leggen.

Tijdens de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage legging worden indieners via de wettelijke voorgeschreven procedure in de gelegenheid gesteld om zienswijze bekend te maken. Hierdoor worden alle betrokken belangen afgewogen bij het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning.

18 Onvolledig verslag opgemaakt en ingediend van bijeenkomst en uitgebracht aan Gemeente Rucphen; belangrijke opmerkingen, vragen en verzoeken staan niet vermeld;

Reactie

Allereerst wordt verwezen naar het antwoord op vraag 17. Initiatiefnemer heeft in het verslag van de omgevingsdialoog aangeven dat de ontvangen reacties geen aanleiding geven om het bouwplan aan te passen aan uw opmerkingen, verzoeken en vragen. Het is aan de initiatiefnemer om te bepalen of hij zijn bouwplan naar aanleiding van de reacties uit de omgevingsdialoog wil aanpassen. De initiatiefnemer heeft daar niet voor gekozen en is bij zijn oorspronkelijke plan gebleven. Dit bouwplan wordt door de gemeente beoordeeld op basis van de relevante wet- en regelgeving. Indieners van de zienswijze heeft een visie op het bouwplan gegeven in deze zienswijze en zal door ons worden meegewogen in onze besluitvorming.

19 De termijn van zes weken vanaf 21 december 2022 was erg kort om zienswijzen te kunnen indienen omdat er een kerstreces in zit van 2 weken;

Reactie

De ter inzagelegging heeft plaats gevonden via de wettelijke voorgeschreven procedure: afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de Awb is geen kerstreces opgenomen. Indieners zijn daarnaast tot en met 3 maart 2023 in de gelegenheid gesteld om zienswijzen te geven en nader te onderbouwen. Indieners hebben hier ook gebruik van gemaakt. Wij hebben geen signalen gekregen van de indiener van de zienswijze dat er nog meer tijd nodig is.

20 De publicatie had voor burgers in begrijpelijke taal geplaatst moeten worden, zodat meerdere belanghebbenden stappen hadden kunnen ondernemen;

Reactie

De bekendmaking is gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl, de Rucphense Bode (<https://www.internetbode.nl/rucphen/reader/35671#p=28>) en op de gemeentelijke website (www.rucphen.nl). In deze bekendmaking staat aangegeven dat wij voornemens zijn vergunning te verlenen voor 17 appartementen met bergingen op de locatie Dorpsstraat 139-145, St. Willebrord en omschreven welke stukken ter inzage liggen, binnen welke termijn er zienswijzen ingediend kunnen worden en bij wie. De publicatie voldoet hierbij aan de wettelijke vereiste van een bekendmaking. De publicatie is voldoende duidelijk om kennis te nemen van de voorgenomen bouw van de appartementen, hierop te reageren en eventueel bij ons uitleg te vragen. Het is niet te voorkomen dat er termen worden gebruikt als verklaring van geen bedenkingen, anterieure overeenkomst, strijdig gebruik, e.d. De bekendmaking waar de indiener van de zienswijze naar verwijst die volgens de indiener begrijpelijker is betreft een bestemmingsplan bekendmaking. Dit is een andere procedure dan een vergunningsprocedure met een verklaring van geen bedenkingen.

21 Geen antwoord ontvangen op via mail gestelde vragen mbt geplaatste publicatie;

Reactie

Wij hebben indieners op 16 februari 2023 en op 20 januari 2023 in het gemeentehuis uitleg gegeven over de geplaatste publicatie in de Rupchense Bode. De publicatie was voor de indiener van de zienswijze geschreven in onbegrijpelijke taal (zie antwoord op vraag 20). Wij hebben tevens uitgelegd dat de indiener van de zienswijze zowel tegen de ontwerp omgevingsvergunning als tegen de ontwerp verklaringen van geen bedenkingen zienswijze kunnen indienen en bij wie. Hier hebben de indieners van de zienswijze ook gevolg aangegeven.

Verder hebben wij uitgelegd wat de anterieure overeenkomst inhoudt en dat alleen de zakelijke omschrijving openbaar is. Tevens hebben wij op 3 maart 2023 indiener zienswijze A1 nog gestelde vragen beantwoord.

22 Geen stukken m.b.t. Dorpsstraat 139-145 Sint Willebrord hebben ter inzage gelegen in het gemeentehuis;

Reactie

De stukken hebben digitaal ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Wel is het noodzakelijk om de stukken in te zien om vooraf een afspraak te maken. In de colofon van de Rupchense bode en onder kopje "inzage en reacties" staat dat inzage alleen op afspraak kan. Indiener van de zienswijze heeft bij het bezoek van het gemeentehuis geen afspraak. Indiener zienswijze A1 die wij aangemerkt hebben als woordvoerder heeft de gevraagde stukken (de belangrijkste tekeningen, ruimtelijke onderbouwing en ontwerpbesluit) de volgende dag op 6 januari 2023 digitaal gemaaild gekregen. Er is vervolgens een afspraak gemaakt op 20 januari 2023 op het gemeentehuis om de zienswijzen toe te lichten aan ons en de initiatiefnemer. Wij hebben tijdens deze afspraak de indiener van de zienswijze digitaal inzage gegeven in alle stukken die ter inzage liggen

23 Te late aanlevering van digitale stukken aan indiener zienswijze A2, 20 februari j.l.;

Reactie

Op 20 januari 2023 heeft indiener zienswijze A2 de stukken digitaal kunnen inzien op het gemeentehuis. Tijdens deze afspraak is het voor ons niet duidelijk geworden dat indiener zienswijze A2 nog stukken digitaal wenste te ontvangen. Op 16 februari 2023 heeft er tweede gesprek plaatsgevonden op het gemeentehuis. Tijdens dit gesprek werd door indiener zienswijze A2 aangegeven nog in afwachting te zijn van stukken. Op 17 februari 2023 is telefonisch contact opgenomen met indiener zienswijze A2 met de vraag welke stukken precies gemaaild moesten worden. Tijdens dit gesprek heeft indiener zienswijze A2 aangegeven de stukken zoals tekeningen en de ruimtelijke onderbouwing reeds gekregen te hebben via indiener zienswijze A1. Wij hebben vervolgens de gevraagde stukken op 20 februari 2023 gemaaild naar indiener zienswijze A2. Dit is na de ter inzage legging periode. We hebben de indiener van de zienswijze echter in de gelegenheid gesteld om nog tot 3 maart 2023 zienswijze nader te motiveren. Wij hebben van de indiener van de zienswijze geen signalen gekregen dat meer tijd nodig is.

24 Het is ondoenlijk om de volledige inhoud van alle stukken binnen de zienswijzetermijn door te nemen.

Reactie

Het plan heeft van 21 december 2022 tot en met 1 februari 2023 ter inzage gelegen. Wij hebben de indiener van de zienswijze vervolgens tot en met 3 maart 2023 in de gelegenheid gesteld om de zienswijze verder te motiveren waar de indiener van zienswijze ook gebruik van heeft gemaakt. De termijnen zijn wettelijk voorgeschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en dienen ook voor de rechtsbescherming van de initiatiefnemer om op een redelijke termijn duidelijkheid te krijgen in de beoordeling en afhandeling van de zienswijzen.

25 Ongewenste houding, intimiderend gedrag en dreigende uitspraken van de initiatiefnemers richting belanghebbenden;

Reactie

Tijdens het eerder genoemde inzage moment is zowel de initiatiefnemer als indiener zienswijze bij de gemeente geweest. Bij dat gesprek hebben we genoemde acties niet waargenomen en initiatiefnemer ontkent dergelijke acties ook. Bij andere contacten tussen de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemers is de gemeente niet betrokken. Gedurende de zienswijze periode worden indieners in de gelegenheid gesteld om de zienswijzen bij de gemeente bekend te maken. Hierdoor worden alle betrokken belangen afgewogen bij het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning.

26 Tussentijds contact met initiatiefnemers, over inhoudelijk en vertrouwelijk gesprek met medewerkers afdeling vergunningen/RO van Gemeente Rucphen en belanghebbenden.

Reactie

Het gesprek was bedoeld om de door indieners ingediende zienswijze helder te krijgen zodat de ambtelijke behandeling daarvan volledig en accuraat kan plaatsvinden. Dat de zienswijze wordt gedeeld met de initiatiefnemer betekent niets anders dan dat initiatiefnemer wordt geïnformeerd over alle zienswijzen die tegen zijn bouwplan zijn ingediend zodat deze in staat wordt gesteld daarop te reageren. Daarmee wordt invulling gegeven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zorgvuldigheid, hoor en wederhoor) om zodoende een deugdelijk besluit te kunnen nemen.

Conclusie

Na een integrale heroverweging kan geconcludeerd worden dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de omgevingsvergunning te weigeren. Afwijken van het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4 Behandeling zienswijze B

De zienswijze B is ingediend door de indiener zienswijze B1 tot en met B5. Om hun belangen goed af te kunnen wegen is op onderstaande luchtfoto aangegeven waar deze indiener zienswijze woonachtig zijn.



B1: Dorpsstraat 180
 B2: Dorpsstraat 166
 B3: Dorpsstraat 184
 B4: Dorpsstraat 180A
 B5: Dorpsstraat 182A

Relevante bijlage

Bijlage 4: zienswijze B van 25 januari 2023

Ingebrachte zienswijze B en onze reactie

1 Het huidige gebruik van detailhandel en wonen heeft voor geen overlast gezorgd. Dit zou drastisch wijzigen bij het bouwen van 17 appartementen.

Reactie

De indiener van de zienswijze levert geen onderbouwing voor dit punt aan. Te verwachten (drastische) overlast is niet aan de orde omdat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zoals aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

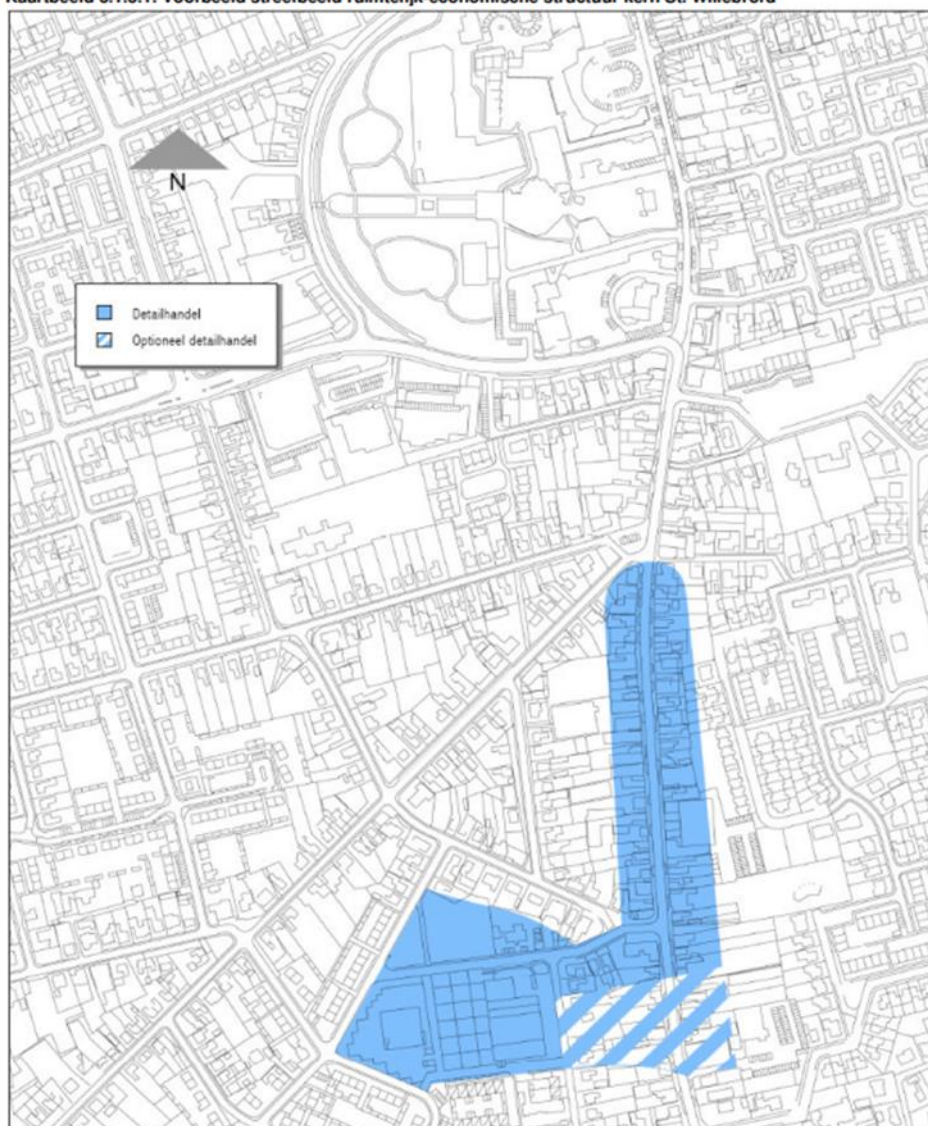
Wij kunnen de indiener van de zienswijze niet volgen in het standpunt dat de wijziging van een detailhandel bestemming in een woonbestemming (de appartementen) er een drastische overlast ontstaat.

De gemeente heeft een Structuurvisie detailhandel en horeca opgesteld. In de genoemde structuurvisie is een streefbeeld opgenomen voor de ruimtelijk-economische structuur voor de kern St. Willebrord. Dit streefbeeld is aangegeven op onderstaande kaartje. De locatie waar voorliggende ontwerpvergunning op ziet ligt buiten het gebied om daar detailhandel op te vestigen. Het herbestemmen van deze locatie tot wonen past juist binnen dit streefbeeld en is dan ook geen belemmering voor voorliggend initiatief.

Het bouwplan is verder gesitueerd in een stedelijke omgeving waarin u enige beperkingen zoals privacy, geluid, uitzicht, e.d. moeten dulden.

De desbetreffende percelen en de panden hebben bovendien al op grond van de geldende detailhandel- en woonbestemming al veel gebruiksmogelijkheden die een impact kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze.

Kaartbeeld 3.1.3.1: Voorbeeld streefbeeld ruimtelijk-economische structuur kern St. Willebrord



2 Door toename in hoogte en volume van de steenmassa wordt het dorps karakter veranderd. Wij houden van laagbouw wat aansluit op de bestaande bouw in de omgeving. Hoogbouw zien wij graag aan de rand waar belanghebbende geen onrechtmatige hinder kunnen ondervinden van een appartementsgebouw.

Reactie

Op grond van het huidige bestemmingsplan bestemming detailhandel is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan ter plaatse van het appartementsgebouw. De bouwmassa aan de straatkant zal op basis van de maximale toegestane invulling van het geldende bestemmingsplan niet toenemen. Bovendien is het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot het wijzigen van de detailhandel bestemming naar een woonbestemming. In de bouwregels van een woonbestemming is een maximale bouwhoogte opgenomen van 9,5 meter. Juridisch gezien zijn niet de feitelijke, maar de (maximale) planologische mogelijkheden bepalend (zie o.a. uitspraak Raad van State 24/8/2022- ECLI:NL:RVS:2022:2454). Het bouwplan is gelegen in een stedelijke omgeving waar dergelijke bouwhoogten gebruikelijk en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. In de nabije omgeving staan meerdere bouwwerken met deze bouwmassa's en hoogtematen waar het onderhavige bouwplan op aansluit. De gemeenteraad heeft in de huidige geldende bestemmingsplan inclusief de wijzigingsbevoegdheid naar wonen al afgewogen dat dergelijke bouwhoogten voor woonbestemmingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

De indiener van de zienswijze levert verder geen onderbouwing voor de onrechtmatige hinder die ondervonden kan worden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het bouwwerk niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen is onrechtmatig hinder geregeld in het Burgerlijk Wetboek en vormt in het beginsel conform vaste rechtspraak geen onderdeel voor de beoordeling van een omgevingsaanvraag.

Op de onderstaande luchtfoto is te zien dat 3 bouwlagen gebruikelijk zijn in het straatbeeld waarbij appartementsgebouwen veelal plat zijn afgedekt. Het voorgenomen bouwplan sluit ruimtelijk gezien aan bij deze bestaande bouwmassa's.



3 Er ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen. Het uitwisselen met parkeerplekken aan de Dorpsstraat 96 biedt geen oplossing vanwege de grote afstand.

Reactie

In hoofdstuk 2.6 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de parkeernormen. Hieruit blijkt dat middels de zogenaamde salderingsregeling conform vaste rechtspraak wordt voldaan aan de nota parkeernorm. Er is namelijk sprake van bestaande panden die gesloopt worden met woon en detailhandel functies. Het is vaste jurisprudentie dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege de bestaande panden. Wanneer toepassing wordt gegeven aan deze salderingsmethode wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Om aan de nota parkeernorm te voldoen hoeven er geen parkeerplekken uitgewisseld te worden met de Dorpsstraat 96. Ook zonder deze uitwisseling wordt voldaan aan de parkeernorm.

4 De publicatie in de Rucphense Bode had in begrijpelijke taal mogen plaatsvinden. Met een duidelijke toelichting over het bouwplan met een uitleg over de bijbehorende gevolgen.

Reactie

De bekendmaking is gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl, de Rucphense Bode (<https://www.internetbode.nl/rucphen/reader/35671#p=28>) en op de gemeentelijke website (www.rucphen.nl). In deze bekendmaking staat aangegeven dat wij voornemens zijn vergunning te verlenen voor 17 appartementen met bergingen op de locatie Dorpsstraat 139-145, St. Willebrord en omschreven welke stukken ter inzage liggen, binnen welke termijn er zienswijzen ingediend kunnen worden en bij wie. De publicatie voldoet hierbij aan de wettelijke vereiste van een bekendmaking. De publicatie is voldoende duidelijk en heeft als doel om kennis te nemen van de voorgenomen bouw van de appartementen, hierop te reageren en eventueel bij ons uitleg te vragen. Het is niet te voorkomen dat er termen worden gebruikt als verklaring van geen bedenkingen, anterieure overeenkomst, strijdig gebruik, e.d.

5. Termijn van plaatsing in de Rucphense Bode in de kerstperiode is ongunstig. Hierdoor zijn al 2 weken verloren gegaan om te kunnen reageren en hebben wellicht minder mensen aandacht gehad voor de aankondiging.

Reactie

De ter inzagelegging heeft plaats gevonden via de wettelijke voorgeschreven procedure: afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerp vergunning met de ontwerp verklaringen van geen bedenkingen is behandeld in de raadsvergadering van 14 december 2022. De voorgeschreven Wabo vergunningsprocedure kent termijnen waarbinnen de gemeente zaken moet afhandelen. Bovendien is er een groot maatschappelijk belang om de doorlooptijd van woningbouwprojecten zo kort mogelijk te houden in verband met de landelijke woningcrisis. Ook binnen de gemeente Rucphen is een groot tekort aan betaalbare woningen waar dit project in voorziet.

Conclusie

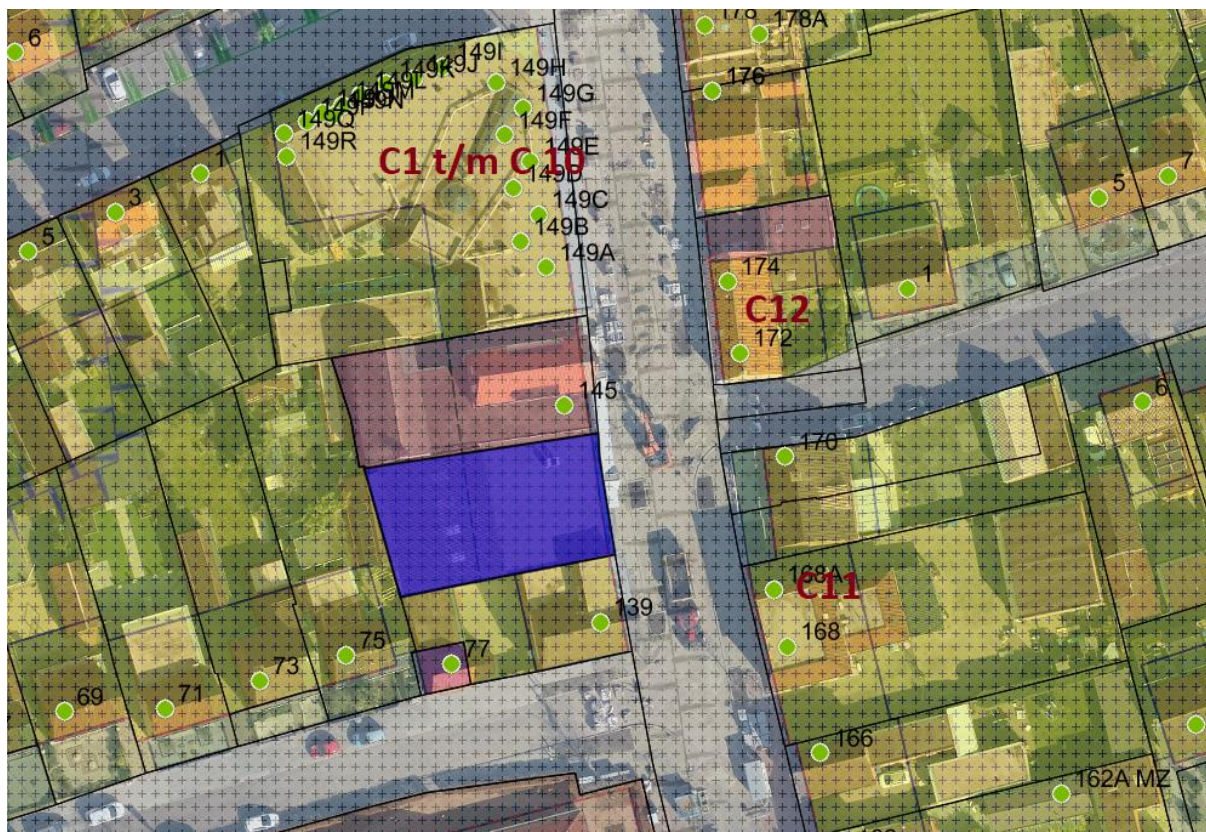
Na een integrale heroverweging kan geconcludeerd worden dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de omgevingsvergunning te weigeren. Afwijken van het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

5 Behandeling zienswijze C

De zienswijze C is ingediend door de indiener zienswijze C1 tot en met C12. Om hun belangen goed af te kunnen wegen is op onderstaande luchtfoto aangeven waar deze indiener zienswijze woonachtig zijn.

De indiener zienswijze C11 en C12 zijn ook mede de indieners van zienswijze A

De ingediende zienswijze zijn inhoudelijk gelijk aan zienswijze B



- C1: Dorpsstraat 149L
- C2: Dorpsstraat 149G
- C3: Dorpsstraat 149I
- C4: Dorpsstraat 149K
- C5: Dorpsstraat 149P
- C6: Dorpsstraat 149Q
- C7: Dorpsstraat 149R
- C8: Dorpsstraat 149A
- C9: Dorpsstraat 149C
- C10: Dorpsstraat 149D
- C11: Dorpsstraat 168
- C12: Dorpsstraat 172-174

Relevante bijlage

Bijlage 5: zienswijze C van 26 januari 2023

Ingebrachte zienswijze C en onze reactie

1 Het huidige gebruik van detailhandel en wonen heeft voor geen overlast gezorgd. Dit zou drastisch wijzigen bij het bouwen van 17 appartementen.

Reactie

De indiener van de zienswijze levert geen onderbouwing voor dit punt aan. Te verwachten (drastische) overlast is niet aan de orde omdat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, zoals aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de aanvraag.

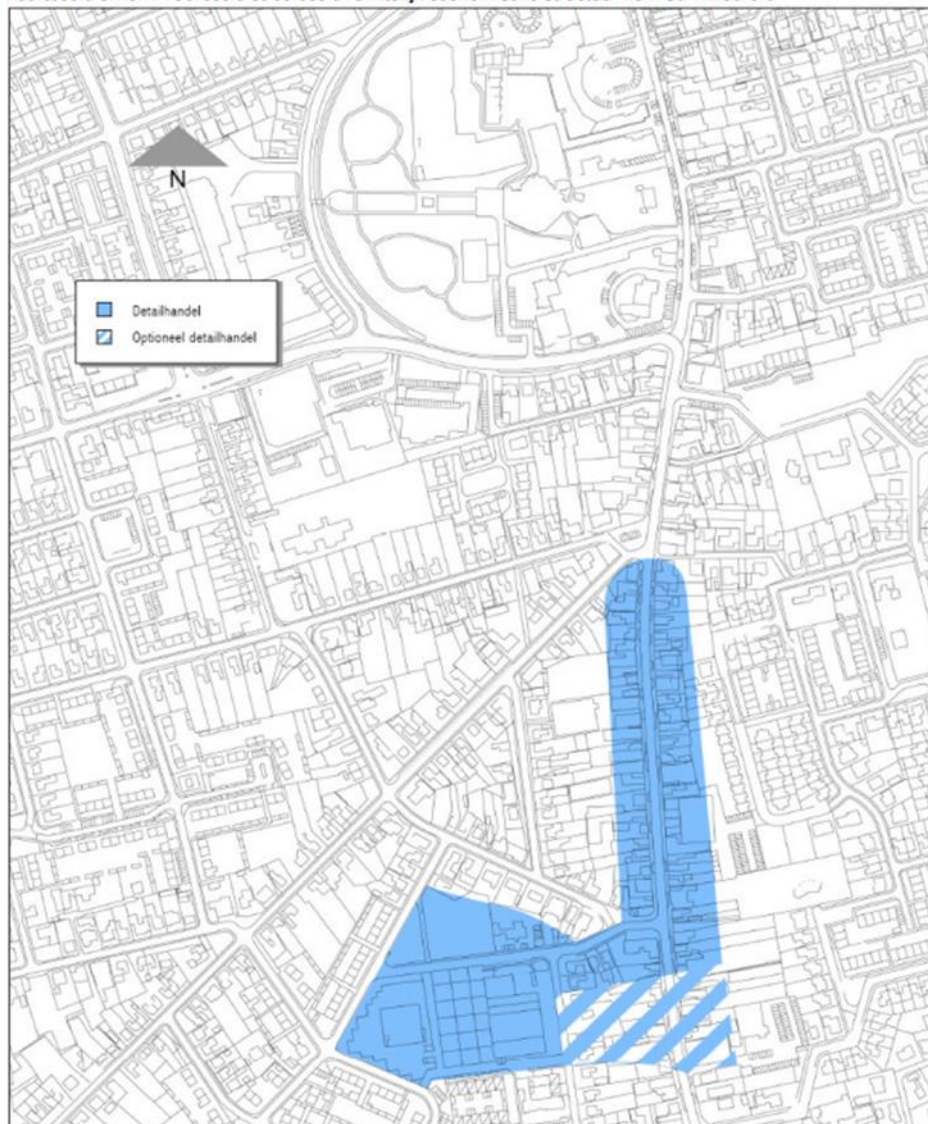
Wij kunnen de indiener van de zienswijze niet volgen in het standpunt dat de wijziging van een detailhandel bestemming in een woonbestemming (de appartementen) er een drastische overlast ontstaat.

De gemeente heeft een Structuurvisie detailhandel en horeca opgesteld. In de genoemde structuurvisie is een streefbeeld opgenomen voor de ruimtelijk-economische structuur voor de kern St. Willebrord. Dit streefbeeld is aangegeven op onderstaande kaartje. De locatie waar voorliggende ontwerpvergunning op ziet ligt buiten het gebied om daar detailhandel op te vestigen. Het herbestemmen van deze locatie tot wonen past juist binnen dit streefbeeld en is dan ook geen belemmering voor voorliggend initiatief.

Het bouwplan is verder gesitueerd in een stedelijke omgeving waarin u enige beperkingen zoals privacy, geluid, uitzicht, e.d. moeten dulden.

De desbetreffende percelen en de panden hebben bovendien al op grond van de geldende detailhandel- en woonbestemming al veel gebruiksmogelijkheden die een impact kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze.

Kaartbeeld 3.1.3.1: Voorbeeld streefbeeld ruimtelijk-economische structuur kern St. Willebrord



2 Door toename in hoogte en volume van de steenmassa wordt het dorpse karakter verandert. Wij houden van laagbouw wat aansluit op de bestaande bouw in de omgeving. Hoogbouw zien wij graag aan de rand waar belanghebbende geen onrechtmatige hinder kunnen ondervinden van een appartementsgebouw.

Reactie

Op grond van het huidige bestemmingsplan bestemming detailhandel is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan ter plaatse van het appartementsgebouw. De bouwmassa aan de straatkant zal op basis van de maximale toegestane invulling van het geldende bestemmingsplan niet toenemen. Bovendien is het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot het wijzigen van de detailhandel bestemming naar een woonbestemming. In de bouwregels van een woonbestemming is een maximale bouwhoogte opgenomen van 9,5 meter. Juridisch gezien zijn niet de feitelijke, maar de (maximale) planologische mogelijkheden bepalend (zie o.a. uitspraak Raad van State 24/8/2022- ECLI:NL:RVS:2022:2454). Het bouwplan is gelegen in een stedelijke omgeving waar dergelijke bouwhoogten gebruikelijk en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. In de nabije omgeving staan meerdere bouwwerken met deze bouwmassa's en hoogtematen waar het onderhavige bouwplan op aansluit. De gemeenteraad heeft in de huidige geldende bestemmingsplan inclusief de wijzigingsbevoegdheid naar wonen al afgewogen dat dergelijke bouwhoogten voor woonbestemmingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

De indiener van de zienswijze levert verder geen onderbouwing voor de onrechtmatige hinder die ondervonden kan worden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het bouwwerk niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het algemeen is onrechtmatig hinder geregeld in het Burgerlijk Wetboek en vormt in het beginsel conform vaste rechtspraak geen onderdeel voor de beoordeling van een omgevingsaanvraag.

Op de onderstaande luchtfoto is te zien dat 3 bouwlagen gebruikelijk zijn in het straatbeeld waarbij appartementsgebouwen veelal plat zijn afgedekt. Het voorgenomen bouwplan sluit ruimtelijk gezien aan bij deze bestaande bouwmassa's.



3 Er ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen. Het uitwisselen met parkeerplekken aan de Dorpsstraat 96 biedt geen oplossing vanwege de grote afstand.

Reactie

In hoofdstuk 2.6 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de parkeernormen. Hieruit blijkt dat middels de zogenaamde salderingsregeling conform vaste rechtspraak wordt voldaan aan de nota parkeernorm. Er is namelijk sprake van bestaande panden die gesloopt worden met woon en detailhandel functies. Het is vaste jurisprudentie dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het

realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege de bestaande panden. Wanneer toepassing wordt gegeven aan deze salderingsmethode wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Om aan de nota parkeernorm te voldoen hoeven er geen parkeerplekken uitgewisseld te worden met de Dorpsstraat 96. Ook zonder deze uitwisseling wordt voldaan aan de parkeernorm.

4 De publicatie in de Rucphense Bode had in begrijpelijke taal mogen plaatsvinden. Met een duidelijke toelichting over het bouwplan met een uitleg over de bijbehorende gevolgen.

Reactie

De bekendmaking is gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl, de Rucphense Bode (<https://www.internetbode.nl/rucphen/reader/35671#p=28>) en op de gemeentelijke website (www.rucphen.nl). In deze bekendmaking staat aangegeven dat wij voornemens zijn vergunning te verlenen voor 17 appartementen met bergingen op de locatie Dorpsstraat 139-145, St. Willebrord en omschreven welke stukken ter inzage liggen, binnen welke termijn er zienswijzen ingediend kunnen worden en bij wie. De publicatie voldoet hierbij aan de wettelijke vereiste van een bekendmaking. De publicatie is voldoende duidelijk en heeft als doel om kennis te nemen van de voorgenomen bouw van de appartementen, hierop te reageren en eventueel bij ons uitleg te vragen. Het is niet te voorkomen dat er termen worden gebruikt als verklaring van geen bedenkingen, anterieure overeenkomst, strijdig gebruik, e.d.

5. Termijn van plaatsing in de Rucphense Bode in de kerstperiode is ongunstig. Hierdoor zijn al 2 weken verloren gegaan om te kunnen reageren en hebben wellicht minder mensen aandacht gehad voor de aankondiging.

Reactie

De ter inzagelegging heeft plaats gevonden via de wettelijke voorgeschreven procedure: afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerp vergunning met de ontwerp verklaringen van geen bedenkingen is behandeld in de raadsvergadering van 14 december 2022. De voorgeschreven Wabo vergunningsprocedure kent termijnen waarbinnen de gemeente zaken moet afhandelen. Bovendien is er een groot maatschappelijk belang om de doorlooptijd van woningbouwprojecten zo kort mogelijk te houden in verband met de landelijke woningcrisis. Ook binnen de gemeente Rucphen is een groot tekort aan betaalbare woningen waar dit project in voorziet.

Conclusie

Na een integrale heroverweging kan geconcludeerd worden dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de omgevingsvergunning te weigeren. Afwijken van het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

6. Eindconclusie

Na een integrale heroverweging van alle de drie ingediende zienswijzen kan geconcludeerd worden dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de omgevingsvergunning te weigeren. Afwijken van het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Rucphen,

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

mr. M. van der Meer Mohr , burgemeester.

dhr. S. Michielse , secretaris.

Aan de Raadsleden van de gemeente Rucphen
Postbus 9
4715 ZG Rucphen.

INGEKOMEN: 30 JAN. 2023	
REG. NR.	ZAAK:
VERZ. NR. 92	
30 januari 2023,	AFD. WEGEN

Betreft zienswijze ten aanzien van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geldende voor Dorpsstraat 139-145 te St.Willebrord.

Geachte Raadsleden

Met dit schrijven maken wij, de omwonenden/belanghebbenden onze zienswijze kenbaar ten aanzien van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geldende voor Dorpsstraat 139-145 te St.Willebrord.

Wij vinden dat het college voor dit plan geen vergunning moet afgeven omdat belangrijke informatie in de ontstaansfase aan belanghebbenden is onthouden en een totaal visie voor onze leef/woon omgeving ontbreekt. Het voorgenomen bouwplan gaat in onze ogen om een aanzienlijke aantasting van het dorpse karakter en van de kwaliteit van onze directe woon/leefomgeving. Een integrale visie is derhalve belangrijk, ook met het oog op andere mogelijk individuele ontwikkelingen in de straat.

Voor zover wij na hebben kunnen gaan is het voorgenomen bouwplan strijdig met het bestemmingsplan (uit 2012) als ook met het ontwerpbestemmingsplan (d.d. 20 juni 2022) dat wij via Ruimtelijkeplannen.nl hebben kunnen zien.

Wij vinden dat u uw ontwerpverklaring van geen bedenkingen in die zin zou moeten aanpassen.

De brief aan het college van B&W hebben we als bijlage toegevoegd. Het is ook de motivatie u te verzoeken de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te herzien.

We zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Wij zijn bereid om onze zienswijze verder toe te lichten.

Hoogachtend,

Dorpsstraat 172-174
4711EM St. Willebrord

Dorpsstraat 168 - 168A
4711 EM St. Willebrord

Dorpsstraat 176
4711 EM St. Willebrord

St. Willebrord, 29-01-2023,

Onderwerp: Zienswijze over de ontwerpbeschikking/ aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk UV20210104.

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de hierboven genoemde omgevingsvergunning aanvraag voor de bouw van 17 appartementen met bergingen op locatie Dorpsstraat 139-145 in St. Willebrord.

Ter inleiding:

Wij Willebrorders houden van het dorpse karakter, met overwegend laagbouw. De naam Dorpsstraat staat dan ook symbool voor het beeld wat wij beogen. Dit dorps beeld sluit prima aan op de bestaande bouw in de directe omgeving. Met als centraal punt onze kerk, de grot en het processiepark. Ook de Heidestede met de daarvoor gelegen jeu de boulesbaan passen in het beeld van het dorpse karakter. Als er veranderingen noodzakelijk zijn vanuit toenemende (winkel) leegstand, is naar onze zienswijze eerst een visie op de dorpskern nodig, dat in gezamenlijkheid tussen bewoners / belanghebbenden en gemeente opgesteld zou mogen worden, voordat individuele plannen vergund kunnen gaan worden.

Elke verandering heeft impact de omgeving impact. Dat is op zich niet erg, als de verandering het belang dient van alle betrokkenen/belanghebbenden en er een goede visie aan ten grondslag ligt. Onze zienswijze is dat dit hier niet het geval is. Hier ligt een verantwoordelijkheid voor het college om dat op te pakken. Dat zou zeer gewaardeerd worden.

We lezen dat er mogelijk een appartementencomplex van drie verdiepingen gebouwd mag gaan worden, als het vergund wordt en het bestemmingsplan daarvoor wordt aangepast. Wij als bewoners gaan dan mogelijk tegen een gevelwand aankijken van bijna 10 meter hoog en ruim 38 meter breed, nagenoeg aansluitend op een al bestaand fors en hoog gebouw "de Rozenkrans". Het uitzicht wordt dan wezenlijk anders voor ons. De zonuren, de warmte en lichtopbrengst gaan drastisch verminderen, zeker in de seizoenen waarin de zon lager staat. Schaduwvorming gaat vroeger op de dag ontstaan.

De huidige bouw heeft een dorps karakter en hierboven kunnen we de lucht nog zien. Door de forse toename in hoogte en volume van de steenmassa, zou het dorps karakter enorm veranderen. De foto's ter illustratie waar wij nu naar kijken of waar we na de voorgenoemen bouw tegen aan gaan kijken



Hoe gaat het straks bij andere postzegelplannen, wanneer (winkel)panden mogelijk leeg komen te staan? En bouwpercelen onbenut blijven? Kortom laten we eerst een visie op de dorpskern maken. Daarna kunnen postzegelplannen van verschillende locaties gerealiseerd worden op basis van dat visiedocument.

Onze zienswijzen inzake de ontwerpbeschikking zijn als volgt:

Zover wij hebben kunnen nagaan is het voorgenoemen bouwplan strijdig met het bestemmingsplan (uit 2012) als ook met het ontwerpbestemmingsplan (d.d. 20 juni 2022) dat wij via Ruimtelijkeplannen.nl hebben gezien.

Door het voorgenoemen bouwplan van 17 appartementen, op de plaats waar nu 2 woningen en 'n aangelegen detailhandel met woongelegenheid gesitueerd zijn, zal hierdoor voor de huidige omwonenden/belanghebbenden verregaande voorspelbare ongewenste/onrechtmatige hinder ontstaan. En zal de leef/woonsituatie voor de naaste omwonenden/belanghebbenden aanzienlijk verslechteren. In de huidige situatie is boven de bestaande detailhandel nog gedeeltelijk vrij uitzicht en is er, vanwege de huidige hoogte van het pand, nog wel voldoende dag en zonlicht te benutten in 'n aantal woningen. In de tijd van energiebesparing en optimaal gebruik maken van dag en zonlicht voor ons een zeer belangrijke factor.

Er zal geen enkel vrij uitzicht meer voor ons zijn. Minder opbrengst van dag en zonlicht en schaduwvorming,. Een groot gebouw, met 'n, in volume enorme toegenomen hoeveelheid stenen, nagenoeg zonder onderbreking, dat zou ons toekomstige uitzicht kunnen worden.

Door de relatief geringe afstand tussen het nieuw ontworpen appartementencomplex en de bestaande woningen aan de overkant, ontstaat er ook veel meer inkijk en daardoor veel minder privacy dan in de huidige situatie. Ook gaat er door de voorgenoemen verandering 'n voorspelbare, sterke toename van parkeerdruk ontstaan, gezien het feit dat er 'n behoorlijk tekort aan parkeerplaatsen is. 18 openbare

parkeerplaatsen, waarvan 3 oplaad plaatsen zijn. Daar waar er volgens berekening door de gemeente, $17 \times 1.6 = 27,2$ horen te zijn. Ter plaatse en niet op 'n andere locatie. Plaatsen die op papier uitgeruild worden met een op honderden meters verderop gelegen parkeerplaatsen, locatie Dorpsstraat 95, hebben in de praktijk geen enkel nut. Het betreft hier 'n rekenkundig wegcijferen van 'n bestaand tekort aan parkeerplaatsen ter plaatse. Hier gaan belanghebbenden, in de directe omgeving van Dorpsstraat 139-145, mee te maken krijgen. Dit gaat ongetwijfeld voor voorspelbare parkeerdruk en stress situaties zorgen.

Voorts vinden wij het behoud van het dorps karakter van onze woonplaats van groot belang. Onze straatnaam is dan ook zeer toepasselijk: Dorpsstraat! Het hierbij passende beeld willen we graag zo houden. Sint Willebrord, het dorp met zeker ook in de dorpskern, nog zoveel mogelijk grondgebonden woningen. Om alle voorgaande genoemde redenen maken wij, 'n aantal nader te noemen omwonenden en ik, dan ook bezwaar tegen het voornemen om, in het kader van strijdig gebruik en bouwen, vergunning te verlenen voor het bouwen van 17 appartementen met berging op locatie Dorpsstraat 139-145 te Sint Willebrord.

Verder stellen wij u ook in kennis van de in onze ogen gebrekkige procedure die tot nu toe gevolgd is.

Op de in maart geplande bijeenkomst in de Lanteern hadden wij voor de omwonenden nuttige informatie en gedegen uitleg over de voorgenomen plannen en de mogelijk onwenselijke gevolgen verwacht. Iemand van de gemeente/initiatiefnemers had het woord mogen nemen en het voornemen, de omvang van de plannen en de eventuele gevolgen bespreekbaar horen te maken. Dat is die avond niet gebeurd. De bijeenkomst had alles weg van een theebransje. Hierdoor is veel onduidelijkheid ontstaan. Mede daardoor hebben wij, de bedoeling en de hieruit voortkomende ontwikkeling, toen niet kunnen overzien.

Graag hadden we die avond verschillende voorontwerpen gezien en waren we naar aanleiding daarvan 'n gezond gesprek met elkaar aangegaan. We hadden graag inspraak en goede voorlichting gekregen over de plannen voor de betreffende locatie Dorpsstraat 139-145. Die avond is ons verteld dat het nog heel onzeker was of dit plan wel door zou gaan. Er diende nog veel onderzoek te worden gedaan, verschillende vergunningen aangevraagd te worden en ook de bouwkosten gingen onderzocht worden. Het was dan ook nog maar de vraag of alles door zou kunnen gaan. Op onze op en aanmerkingen die avond is gereageerd met de woorden dat wij ons geen zorgen hoefden te maken. In 'n later stadium, na de publicatie in de Bode, kregen wij alsnog alle gelegenheid om onze bezwaren kenbaar maken. Nu blijkt dat we die avond volledig op het verkeerde been gezet zijn.

Voor ons belanghebbenden, zou de mogelijkheid voor bebouwing aan 'n hofje zeer wenselijk zijn. Met aangelegde woningen, zoveel mogelijk groen en eigen parkeerplaatsen. Dat beeld zou prima aansluiten op de bestaande bouw van de Heidestede, gelegen op de hoek Dorpsstraat/Pastoor Bastiaansensingel.

Ook het bij de Heidestede horende gebouw in de Dorpsstraat, met de daarvoor aangelegde jeu de boules baan, passen door de gepaste afstand van de Dorpsstraat, prima in het bestaande straatbeeld met het dorps karakter en bijbehorende dorpsfeer.

Ander voorstel zou zijn om 1 laag minder hoog te gaan bouwen, zodat uitzicht, lichtopbrengst en parkeergelegenheid, zou in ieder geval voor minder ongewenste/onrechtmatige hinder zorgen en mogelijk zelfs opgelost zijn. Ook woongelegenheid verder naar achter bouwen en voldoende parkeerplaatsen aan de straatzijde creëren is ons inziens 'n prima voorstel.

Wij zijn verder van mening dat de periode van 6 weken, vanaf genoemde datum in de publicatie in de Bode: 21 december 2022 erg kort is om onze zienswijzen in te kunnen dienen. Omdat er sowieso al een Kerstreces tussen zit van bijna 2 weken.

De publicatie had, voor ons burgers, in begrijpelijke taal geplaatst mogen worden, zodat meerdere belanghebbenden mogelijk stappen hadden kunnen ondernemen, als de inhoud van de tekst betekenis voor hun had gehad. De op dezelfde pagina, in de Bode aangekondigde plannen m.b.t. de Berg 5-7, Schijf, en de andere in Rucphen en Schijf waren al heel wat begrijpelijker.

Verder is ons gebleken dat alle genoemde stukken m.b.t. Dorpsstraat 139-145 te Sint Willebrord, niet ter inzage hebben gelegen in het Gemeentehuis. Op aanvraag zijn 'n aantal stukken digitaal aangeleverd, waarbij opgemerkt mag worden dat het voor ons ondoenlijk is om de hele inhoud in zo'n korte tijd door te nemen. Daarom was in eerste instantie 'n gesprek aangevraagd met 'n medewerker/ster van de gemeente, die voor verduidelijking mbt de tekst van de publicatie in de Bode kon zorgen en verder antwoord op onze vragen zou kunnen geven. Mevr. Kort stelde voor om 'n aantal stukken eerst digitaal aan te leveren, waarop 1 van de belanghebbende overigens nog steeds wacht.

Het eerder aangevraagde gesprek heeft op verzoek op 'n later tijdstip plaats gevonden, 20 januari j.l. Voor dit gesprek waren ook uitgenodigd. Laatstgenoemde bleek, na eerdere toezegging om aanwezig te zijn, die dag afwezig.

Wij, als belanghebbenden, hadden gehoopt duidelijke uitleg, meer inzicht en alsnog inspraak in de plannen te krijgen, zoals eerder toegezegd in de Lanteern. Tot onze verbazing kregen we echter tijdens het gesprek te horen dat we in principe geen kans maken om nog maar iets aan de voorgenomen plannen te kunnen veranderen, door onze zienswijze en bedenkingen in te brengen. De appartementen gaan er toch komen is ons verteld. Is dit de normale, gezonde procedure binnen onze gemeente? Waaruit bestaan onze rechten, als inwoners van gemeente Rucphen en als belanghebbenden? Waar dient deze zienswijze periode voor?

Wij, de belanghebbenden, nemen dan ook geen genoegen met de huidige situatie.

Graag ontvangen wij van u nog antwoord op de volgende vragen:

1. Is er een zon/schaduw/daglicht berekening gemaakt van de huidige situatie en over de situatie die gaat ontstaan na de bouw van dit appartementengebouw, en wel in alle 4 de jaargetijden? Ondergetekenden wensen hiervan zsm een berekening te ontvangen.
2. De appartementen staan relatief dicht tegenover de bestaande woningen, dit gaat voor inkijk zorgen en hierdoor voor minder privacy. Zijn er ook regels voor gewaarborgde privacy voor belanghebbenden?
3. Wat gaat er gebeuren om te voldoen aan de vereiste parkeerplaatsen ter plaatse? En dan niet in de onacceptabele vorm van compensatie met plaatsen op 'n veel verderop gelegen locatie. Daar hebben we in de praktijk, hier ter plaatse niets aan. Bewoners willen voor hun deur, of in de directe nabijheid daarvan kunnen parkeren. Hoe gaat er voor gezorgd worden om 'n grotere parkeerdruk te voorkomen dan er nu al is?
4. Is het de bedoeling, dat er door de mogelijke nieuwbouw, onrechtmatige hinder voor de huidige omwonenden ontstaat? Of gaat er voor gezorgd worden dat er 'n gewaarborgde, zo aangenaam mogelijke leef/woonomgeving voor alle belanghebbenden blijft bestaan of liever nog dat die verder toeneemt? Het zou fijn zijn als er geen voortdurende stress situaties gaan ontstaan om eerdergenoemde redenen.
5. Door de voorgenomen bouwplannen en alle bovengenoemde punten is de kans groot dat er een aanzienlijk waardevermindering van onze panden ontstaat. Dit is natuurlijk onacceptabel voor ons. In de aankondiging wordt verwezen naar een overeenkomst met de initiatiefnemer waarin het verhaal van planschade is vastgelegd en een beschrijving van deze overeenkomst op grond van artikel 6.2.12 die ter inzage op het gemeentehuis zou liggen, maar ook die ligt er niet. Graag ontvangen we deze overeenkomst alsnog.
6. Welke maatregelen gaan er nog genomen worden om voor meer groenvoorziening te zorgen? Ons inziens zijn er veel te weinig groenvoorzieningen in het plan opgenomen, in een tijdperk waar versterking tegen gegaan hoort te worden en vergroening gestimuleerd.
7. Wat is op dit moment de exacte status van het bestemmingsplan waarop de vergunning voor de 17 appartementen is aangevraagd? Kan een vergunning verleend worden als deze afwijkt van het bestemmingsplan en het onlangs (20-06-2022) opgestelde ontwerpbestemmingsplan. Welke procedures gelden dan?

Wij verzoeken u op grond van alle bovengenoemde punten nadrukkelijk om de vergunning voor de bouw van de 17 appartementen met bergingen aan de Dorpsstraat 139-145 niet te verlenen en tevens om het bestemmingsplan ter plaatse niet te wijzigen.

Wij hopen dat er eerst een stap gezet wordt om tot een visie over dit gebied in breder perspectief te komen.

Wij zijn bereid onze zienswijze nader toe te lichten.

Tot slot:

Omdat er in onze beleving nog zoveel zaken onduidelijk zijn en we 'n valse start gemaakt blijken te hebben, gaan wij u verderop een dringend verzoek doen. Omdat slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend, als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en/of ontwerpverklaring van geen bedenkingen, hebben we deze, op dit moment mogelijke, zienswijze ingediend, zodat wij ons recht om in beroep te gaan niet verspelen.

Recent, 28 januari, heeft dhr. Jaspers uitgesproken dat verwezenlijking van het voorgestelde plan belangrijk voor hem is tav zijn pensioenvoorziening. Dhr. heeft toegezegd hem hierbij te willen helpen. Laatst genoemde heeft intussen 'n bedrag van 5000 euro geboden, als mogelijke compensatie voor de nadelige gevolgen die voor ons gaan ontstaan. Met als voorwaarden verder geen stappen te ondernemen en geen aanspraak te maken op planschade etc. Op z'n zachts gezegd vinden wij dit voorstel ongehoord en ongepast. We gaan hier dan ook niet mee akkoord.

Het leek ons goed om u van dit alles op de hoogte te brengen en u aansluitend een, wellicht voor alle belanghebbenden, zinvol verzoek te doen. Vandaag is ons nl. ter ore gekomen dat er zoiets bestaat als een omgevingsdialoog bij bouwplannen. Wanneer kan deze omgevingsdialoog, die ons in maart onthouden is alsnog plaatsvinden? Met name: het duidelijk maken van het doel van de bijeenkomst, het duidelijk verwoorden van de plannen, het duidelijk aangeven welke onderdelen nog kunnen veranderen (en welke niet) en de gelegenheid om, voor iedereen hoorbare, vragen te stellen, en hierop antwoord te krijgen. Op die manier had 'n gezonde, onderbouwde dialoog kunnen ontstaan.

Door hierdoor alsnog voor in de gelegenheid gesteld te worden kan de situatie en ieders standpunt hierin, alsnog van alle kanten belicht worden. Mogelijk ontstaat hierdoor dan ook een wenselijke levenssituatie voor alle betrokkenen. Wenselijk is een gesprek met alle belanghebbenden, in het bijzijn van onze wethouders en onze burgemeester van de gemeente Rucphen.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet,

Dorpsstraat 172-174
4711EM St. Willebrord
66 6667 6611

Dorpsstraat 168 - 168A
4711 EM St. Willebrord

Dorpsstraat 176
4711 EM St. Willebrord

Geacht college van B&W,
Geachte raadsleden,

Vandaag, 27 februari 2023 richt ik dit schrijven aan u allen. Om iets met u te delen wat van levensbelang is voor onze Gemeente, ons dorp St.Willebrord, het karakter van onze dorpse woon en leefgemeenschap.

Deze visie reikt tevens verder dan deze gebieden. En is dan tevens ook bedoeld als het dienen van het algemeen belang, om het algemeen welzijn te bevorderen, om gezonde, natuurlijke woon en leefgebieden te ontwikkelen en/of uit te breiden en/of de leefbaarheid van bestaande woonomgevingen te verbeteren, te veraangename.

Naast ons dorp, onze gemeente dient dit schrijven ook het leef en woonbelang van onze provincie, ons land en alles daar omheen.

Dit schrijven is voort gekomen uit de aanvraag voor een omgevingsvergunning om een appartementengebouw neer te zetten op locatie Dorpsstraat 139-145 te St.Willebrord. Dit in strijd met vigerend bestemmingsplan en toegestane wooneenheden. Tegen dit voornemen hebben een aantal belanghebbenden dan ook hun zienswijze ingebracht. Dit schrijven is bedoeld als aanvulling hierop. Het is in het belang van het algemeen welzijn, om een gezonde en natuurlijke leefbaarheid van en voor de omgeving te bewerkstelligen, zeker ook voor ons omwonenden en belanghebbenden. Wij hebben deze woonplaats gekozen vanwege het dorpse karakter, met bijbehorende laagbouw.

Hoe mooi zou het zijn als we in een, zo natuurlijk mogelijke woonomgeving kunnen leven? Met het belang van gezondheid, het algemeen welzijn voor iedereen, voor alle belanghebbenden als uitgangspunt? Leefkwaliteit verkiezen boven winst maken.

Met mooie, goede en betaalbare woningen beschikbaar voor iedereen? Woningen die voldoende leefruimte bieden, voldoende licht binnen laten. met voldoende buitenruimte om zich heen, uitzicht biedend op, en omgeven door zoveel mogelijk groen?

Dit is toch wat we als toekomstvisie voor ogen hebben, en waar we met elkaar naar dienen te streven? Ook binnen onze Gemeente? Als bij elke voornemen voor nieuwbouw of verbouwing de focus gericht wordt op minder stenen, meer groen, ook op eerder genoemde locatie, hoe gaat onze woon en leefwereld er dan uitzien? Zoveel mooier dan het voornemen om compacte steenmassa's toe te laten nemen op plaatsen waar juist meer groen nodig is. Het lukt mij al wel om dit voor me te zien, hopelijk u allen ook.

Aan dit schrijven voeg ik een aantal foto's toe, van appartementengebouwen, ruimtelijk gelegen en omgeven door natuur. Een aantal van deze gebouwen passen mijns/ons inziens prima op het grote, al jarenlang braak liggende perceel, op de locatie eind Kaaistraat/Vosdonkseweg. Wellicht zijn er nog meerdere locatie's beschikbaar. Hoe mooi zou het zijn, als 'n dergelijk project daar gerealiseerd kan worden? Het woningtekort binnen onze gemeente zou hierdoor voor een groot gedeelte opgelost kunnen worden, het voorzienings aanbod zou op deze manier aanzienlijk stijgen...



Wonen en natuur weer met elkaar verenigd, hoe zou het dorpsbeeld hierdoor verbeteren/verfraaien...Hoogbouw, indien noodzakelijk, waar het kan, daar waar er daadwerkelijk ruimte voor is. Laagbouw ter verfraaiing en ter bevestiging van de dorpsbeleving in de dorpskern, dit alles aangevuld met meer groen. Zó kan het dus ook! Dit voorstel heeft dan ook duidelijk onze voorkeur!

Ook op het perceel van de Rabobank in de Dorpsstraat te St. Willebrord zou een mooi plan gerealiseerd kunnen worden. Woningen geplaatst aan een hofje, met volop groen, aansluitend op het groen van het processie park? Hoe mooi kan het zijn? En hoe goed voor alle omwonenden? Past ook prima in de woonvisie die te lezen is op de site van Gemeente Rucphen. En bij de omschrijving van een dorp.

Voor ons omwonenden en belanghebbenden, van het plan voor Dorpsstraat 139-145 te St.Willebrord, is het van het grootste belang dat u deze visie mee laat wegen in uw besluitvorming. De belangen van alle partijen mee laten wegen, ook van degene die hun woon/ leefomgeving in bescherming nemen. Laten we ons dorp verfraaien ipv verstenen!

Laat daarbij deze slogan weer tot leven komen: Als je op zoek bent naar rust en ruimte is een dorp de plaats waar je hoort te zijn. En te blijven! Daar kiezen wij voor! Daar hoort een bepaald gevoel bij, het gevoel wat je krijgt als je beelden ziet en indrukken beleeft die bij een dorpse sfeer horen.

Wat zijn dorpse kenmerken?

Voor een dorps gevoel zijn **een lage bebouwingsdichtheid en 'ruimte en lucht'** essentieel. Dat maakt het verschil met een stedelijke omgeving. Een stedelijke omgeving associeer je met een hoge dichtheid, compacte bouw, en grotere bouwhoogtes.

‘Wil een dorp ‘dorps’ blijven dan hoort de dichtheid van bebouwing verschillen van die van een stad’.

Een aantal begrippen om een dorps beeld te versterken

1. een argeloos en niet-ontworpen gevoel gevend straatbeeld;
2. voldoende ruimte en lucht;
3. een voelbare relatie met het landschap;
4. eigentijdse vertalingen van oude voorbeelden;
5. een aangekleed groen beeld;
6. een bescheiden dorps eigen bouwstijl;
7. geen stadse taferelen in de openbare ruimte.



Dit zijn enkele voorbeelden die wij graag wensen te zien in ons dorp en met name ook in onze Dorpsstraat en directe omgeving! Vandaar ons dringende verzoek om geen vergunning te verlenen voor het ingediende ontwerp van een té groot appartementencomplex op 'n daarvoor te klein perceel op 'n ongeschikte locatie. Er hoort voldoende onvoldoende, lucht, licht, ruimte en groen omheen te zijn. En voldoende parkeergelegenheid beschikbaar te zijn.

Wellicht ontstaat hierna een idee en mogelijkheid voor uitbreiding van het aanbod aan voorzieningen, ook in dit gedeelte van de Dorpsstraat op betreffende locatie? Zodat inwoners ook, zonder hun auto te hoeven gebruiken, inkopen kunnen gaan doen. Of ontstaat er een ontwerp tot een woonvoorstel wat wel in de dorpse sfeer past? Er zijn zóveel mogelijkheden, als het gaat om kwaliteit ipv kwantiteit. Wij denken graag met u mee.

Met vriendelijke groet,

, mede namens omwonenden

Zienswijze op bouwplan 17 appartementen Dorpsstraat 139-145 St. Willebrord.

Inhoudelijke aspecten

1. Als gevolg van het bouwplan (17 appartementen) zal voor omwonenden en overige belanghebbenden:
 - a. verregaande voorspelbare ongewenste/onrechtmatige hinder ontstaan;
 - b. de leef/woonsituatie voor de naaste omwonenden/belanghebbenden zal aanzienlijk verslechteren door de voorspelbare hinder die zij gaan ondervinden;
 - c. Onacceptabele uitbreiding van 3 naar 17 woningen, in strijd met bestemmingsplan
 - d. Door wijziging van bestemming detailhandel naar wonen zou de mogelijkheid verdwijnen om voorzieningen in dit gedeelte van de Dorpsstraat op te nemen;
2. Er wordt strijdig gebouwd, strijdig uitgebreid qua aantal woningen, te weinig parkeerplaatsen geboden, te hoge akoestische belasting verkeerslawaaï toegestaan, uitgaande van de gewenste norm en van niet recent akoestisch onderzoek; verkeerslawaaï is toegenomen, na reconstructie en zal mogelijk weerkaatst worden voor omwonenden, door toenemende steenmassa;
3. Archeologische waarden komen mogelijk in het geding, natuurwet dient aangepast i.v.m. het voornemen. Gevaar voor aantasting/uitsterven van beschermde dwergvleermuizen blijft hierna nog altijd reëel aanwezig;
4. De realisatie van het bouwplan zorgt ervoor dat de mogelijkheden tot energiebesparing voor omliggende panden sterk worden beperkt, dmv. afname optimaal gebruik van zonne-energie; aantal uren dag en zonlicht/warmte nemen sterk af door omvang van het appartementenblok;
5. Vermindering van licht, zon, warmte verslechteren de leef/woonkwaliteit, bevorderen stress en depressiviteit;
6. De realisatie van het bouwplan zorgt ervoor dat belanghebbenden geen enkel vrij uitzicht meer zullen hebben en noodgedwongen tegen een enorme hoeveelheid stenen zullen moeten aankijken. Deze confrontatie zou dagelijks plaats vinden, met alle nadelige gevolgen voor de gezondheid;
7. Door de relatief geringe afstand tussen het appartementencomplex en de bestaande woningen aan de overkant, ontstaat er aanzienlijk minder privacy, veel meer inblik dan in de huidige situatie. Zeker ook door de tuintjes/balkons, gelegen aan de straatzijde, op en boven het nu bestaande trottoir;
8. Het bouwplan zorgt ervoor dat de parkeerdruk sterk zal toenemen, gezien het feit dat er nu reeds een behoorlijk tekort aan parkeerplaatsen is. Dat voor de beoordeling van de parkeerbehoefte de niet bestaande uitgangssituatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie bevreemd in dat opzicht. Het gebied Dorpsstraat is recentelijk nog gereconstrueerd, waarbij de parkeerplaatsen en de groenvoorziening in het openbaar gebied zijn meegenomen. Het lijkt er op dat bij deze reconstructie de huidige situatie als uitgangspunt is genomen en geen rekening is gehouden met de oorspronkelijke planologische (vergunde) situatie (parkeerbehoefte detailhandel en twee woningen). Hierdoor komt de aftrek van parkeerbehoefte tussen de oorspronkelijke situatie en de toekomstige situatie in een ander daglicht te staan. De vrees dat door deze ontwikkeling de parkeerdruk verder zal toenemen is daardoor naar onze mening gerechtvaardigd;
9. Voorgaande opsommingen gaan ongetwijfeld voor waardevermindering van bestaande panden in directe omgeving zorgen;
10. Beoogd perceel is te klein voor 'n dergelijk project, biedt onvoldoende afstand, nagenoeg geen licht en ruimte eromheen. De massa stenen van het bouwplan, pal naast 'n , voor dorpse begrippen, al bestaand massaal stenen complex is onacceptabel, zowel voor het creëren van 'n gezonde leef/woon omgeving, het beleven van de dorpse sfeer, als voor de dagelijkse confrontatie;
11. Het bouwplan tast het dorpse karakter aan van de dorpskern en de Dorpsstraat in St. Willebrord en past dan ook niet in het bestaande straatbeeld. Geen verdere toename van verstening in de dorpskern, zeker ook niet in de hoogte;

12. Door het bouwplan zal de verstening toenemen en het groen afnemen. Dit is ongewenst en staat in schril contrast tot het credo: meer groen, minder verstening en de toekomstvisie op Puur Rucphen 2023. Voldoet het groen wel aan de wettelijke vereisten en/of het gemeentelijk beleid van meer groen, minder stenen?;
13. Ruimtelijke onderbouwing laat mooie voornemens zien, van Gemeente, Provincie en het Rijk. Gelegenheid en belofte om hiernaar te handelen blijft onbenut door voorgenomen bouwplan;
14. Uitrit zit op een ongunstige en gevaarlijke plek (net naast een bocht - verkeersveiligheid);
15. Situering van tuintjes/balkons aan drukke doorgangsweg, met passage van 2500/2600 auto's per etmaal, en bijbehorende uitlaatgassen. Niet bevordelijk voor de gezondheid van mogelijk toekomstig bewoners;
16. Geen sprake van vraaggericht planaanbod. Hier wordt voorbij gegaan aan het feit dat er behoefte is aan goedkope en middel dure koopwoningen tot 300.000 euro en aan betaalbare huurwoningen.

Procedurele aspecten

17. De informatieve bijeenkomst voldeed allerm minst aan de criteria die aan een omgevingsdialoog ten grondslag liggen (geen uitleg over de voorgenomen plannen, geen uitleg over wat mogelijk nog wel aangepast kon worden, geen enkele inspraak op alternatieve invulling plan) en omwonenden zijn volledig op het verkeerde been gezet mbt tijdstip en gelegenheid tot inspraak en mogelijke aanpassing in een vroeg stadium. Ervaring was slechts een mededeling: zo gaat het worden);
18. Onvolledig verslag opgemaakt en ingediend van bijeenkomst en uitgebracht aan Gemeente Rucphen; belangrijke opmerkingen, vragen en verzoeken staan niet vermeld;
19. De termijn van zes weken vanaf 21 december 2022 was erg kort om zienswijzen te kunnen indienen omdat er een kerstreces in zit van 2 weken;
20. De publicatie in de Bode had voor burgers in begrijpelijke taal geplaatst moeten worden, zodat meerdere belanghebbenden stappen hadden kunnen ondernemen;
21. Geen antwoord ontvangen op via mail gestelde vragen mbt geplaatste publicatie;
22. Geen stukken ter inzage in het gemeentehuis m.b.t. Dorpsstraat 139-145 Sint Willebrord;
23. Te late aanlevering van digitale stukken aan _____, 20 februari j.l.;
24. Het is ondoenlijk om de volledige inhoud van alle stukken binnen de zienswijze termijn door te nemen;
17. Ongewenste houding, intimiderend gedrag en dreigende uitspraken van de initiatiefnemers richting belanghebbenden;
18. Tussentijds contact met initiatiefnemers, over inhoudelijk en vertrouwelijk gesprek met medewerkers afdeling vergunningen/RO van Gemeente Rucphen en belanghebbenden.

Aan de Raadsleden van de gemeente Rucphen

Postbus 9

4715 ZG Rucphen.

25 januari 2023.

GEMEENTE RUCPHEN

INGEKOMEN: 30 JAN. 2023

REG.NR:

ZAAK:

VERBLIJF:

CC:

AFD. WEEK:

Betreft zienswijzen ten aanzien van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geldende voor Dorpsstraat 139-145 te St.Willebrord.

Geachte Raadsleden

Dmv dit schrijven maken wij, de omwonenden/belanghebbenden onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het voornemen vergunning te verlenen voor het bouwen van 17 appartementen met bergingen, op locatie Dorpsstraat 139-145 te St. Willebrord.

Dit voornemen is strijdig i.v.m. met de huidige geldende bestemming. Het gebruik van de huidige bestemming, detailhandel met woongelegenheid heeft in het verleden niet voor overlast gezorgd voor omwonenden/belanghebbenden.

Dat zou drastisch veranderen wanneer er 'n appartementencomplex gebouwd zou worden. Zeker als dit aansluitend zou gebeuren op het al bestaande gebouw de Rozenkrans. Door toename in hoogte en volume van de steenmassa zou het dorpse karakter enorm veranderen.

Wij Willebrorders houden van 'n dorps beeld met laagbouw. Dit beeld zou ook prima aansluiten op de bestaande bouw in de directe omgeving. De naam Dorpsstraat staat dan ook symbool voor het beeld wat wij beogen. Met als centraal punt onze kerk, de grot en het processiepark. Ook de Heidestede met de daarvoor gelegen jeu de boulesbaan passen in het beeld van het dorps karakter.

Hoogbouw zien we graag aan de rand van het dorp, bijv. op het braakliggende perceel hoek Kaaistraat/Vosdonkseweg richting Binnentuin. Daar zijn verder geen belanghebbenden die ongewenste onrechtmatige hinder kunnen ondervinden van 'n dergelijk voornemen.

Door voorgenomen vergunning te verlenen ontstaat voor belanghebbenden 'n sterk vergrootte parkeerdruk door het tekort van 9 parkeerplaatsen bij het appartementengebouw. Vereist zijn $17 \times 1.6 = 27,2$ plaatsen. Beschikbaar zijn 13 openbare parkeerplaatsen aan de achterkant, waarvan 3 met oplaadpunten en 5 parkeerplaatsen aan de voorkant van het gebouw. 'n tekort van 9 plaatsen.

Het op papier uitwisselen met parkeerplekken op de locatie Dorpsstraat 95, die honderden meters verderop gelegen zijn, biedt voor de omwonenden geen oplossing voor het parkeerprobleem, wat ter plaatse gaat ontstaan. Omwonenden parkeren graag voor hun deur of in de directe omgeving daarvan.

Verder geven wij nog te kennen dat de publicatie in de Bode in begrijpelijke taal had gemogen. Met 'n duidelijke toelichting over het voorgenomen bouwplan, met uitleg over de bijbehorende gevolgen, waren meerdere omwonenden in de gelegenheid gesteld om voor hun belangen op te komen.

Ook de termijn van plaatsing, in de kerstperiode, is ongunstig gekozen. Door het kerstreces zijn hierdoor al 2 weken verloren gegaan om te kunnen reageren en hebben in de kerstperiode wellicht minder mensen aandacht gehad voor de aankondiging.

Eventueel lichten wij e.e.a. nog toe in 'n mondeling gesprek.

We zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet

—
dorpstraat 100
, Dorpsstraat 146

dorpsstraat 184

dorpstraat 100 A

/ Dorpsstraat 182A

Aan de leden van de gemeenteraad
van de gemeente Rucphen

Postbus 9

4715 ZG Rucphen.

26 januari 2023.

GEMEENTE RUCPHEN	
INGEKOMEN: 30 JAN. 2023	
REG.NR:	ZAAK:
VERBLIJF:	
CC:	AFD. WEEK:

Betreft zienswijzen tav de ontwerpbeschikking/aanvraag wijziging
omgevingsvergunning met kenmerk UV20210104 en tav
ontwerpverklaring geen bedenkingen.

Geachte heer/mevrouw

Dmv dit schrijven maken wij, de omwonenden/belanghebbenden
onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het voornemen
vergunning te verlenen voor het bouwen van 17 appartementen met
bergingen, op locatie Dorpsstraat 139-145 te St. Willebrord.

Dit voornemen is strijdig i.v.m. met de huidige geldende
bestemming. Het gebruik van de huidige bestemming, detailhandel
met woongelegenheden heeft in het verleden geen overlast bezorgd
voor omwonenden/belanghebbenden.

wanneer er 'n appartementencomplex gebouwd zou worden gaat dit
drastisch veranderen. Zeker als deze bouw nagenoeg aansluitend
zou gebeuren op het al bestaande gebouw de Rozenkrans. Door
toename in hoogte en volume van de steenmassa zou het dorpse
karakter enorm veranderen.

Wij Willebrorders houden van het dorpse karakter, met overwegend
laagbouw. Dit beeld zou ook prima aansluiten op de reeds
bestaande bouw in de directe omgeving. De naam Dorpsstraat staat
dan ook symbool voor het beeld wat wij beogen. Met als centraal
punt onze kerk, de grot en het processiepark. Ook de Heidestede
met de daarvoor gelegen jeu de boulesbaan passen in het beeld van
het dorps karakter.

Hoogbouw zien we graag aan de rand van het dorp, bijv. op het
braakliggende perceel hoek Kaaistraat/Vosdonkseweg richting
Binnentuin. Daar is 'n al jarenlang braakliggend groot perceel, waar
heel wat betaalbare woningen gebouwd kunnen worden. Op die
locatie zijn verder geen belanghebbenden die ongewenste
onrechtmatige hinder kunnen ondervinden van eventuele
hoogbouw.

Door voorgenomen vergunning te verlenen ontstaat voor
belanghebbenden 'n sterk vergrootte parkeerdruk door het tekort
aan 9 parkeerplaatsen bij het appartementengebouw. Vereist zijn

17x1.6= 27,2 plaatsen. Beschikbaar zijn 13 openbare parkeerplaatsen aan de achterkant, waarvan 3 met oplaadpunten en 5 parkeerplaatsen aan de voorkant van het gebouw. 'n tekort van 9 plaatsen. De 3 oplaadplaatsen, waar niet geparkeerd mag worden, erbij optellend is er 'n tekort van 12 plaatsen.

Het op papier uitwisselen met parkeerplekken op de locatie Dorpsstraat 95, die honderden meters verderop gelegen zijn, biedt voor de omwonenden geen oplossing voor het parkeerprobleem, wat ter plaatse gaat ontstaan. Omwonenden parkeren graag voor hun deur of in de directe omgeving daarvan.

Verder geven wij nog te kennen dat de publicatie in de Bode in begrijpelijke taal had gemogen. Met 'n duidelijke toelichting over het voorgenomen bouwplan, en uitleg over de bijbehorende gevolgen van het voornemen, waren meerdere omwonenden in de gelegenheid gesteld om voor hun belangen op te komen.

Ook de termijn van plaatsing, in de kerstperiode, is naar onze mening ongunstig gekozen. Door het kerstreces zijn hierdoor al 2 weken verloren gegaan om te kunnen reageren en hebben in de kerstperiode wellicht minder mensen aandacht gehad voor de aankondiging.

Eventueel lichten wij e.e.a. nog toe in 'n mondeling gesprek.

We zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet

Doepstr. 149 L

~~M. Baulke~~

Dorpstraat 149 G

~~C. Maty~~

Doepstraat 149 I

J. Bageren

Doepstraat 149 K

~~L~~

- Dorpsaal 149 P

~~v. Edel~~

Doepstraat 149 Q

T. Mij's

Doepstraat 149 R

Dvd Braek

Doepstraat 149 A

~~B~~

Doepstraat 149 C

~~V~~

2/ Dorpsbr. 149 D

~~off~~

Doepstraat 168 A

~~Offgijn~~

Doepstraat 172-174

~~Jeun~~

Bestaande situatie (19
febr. 16.30 uur)



Toekomstige situatie
(19 feb. 16.30 uur)

