

**Nota zienswijzen behorende bij
het ontwerpbestemmingsplan 'Kom St. Willebrord'**

INHOUD:

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

1. Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in de Staatscourant en de Rucphense Bode van 22 juni 2022 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom St. Willebrord'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 23 juni 2022 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

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

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

2. Onderwerp

Het bestemmingsplan 'Kom St. Willebrord' heeft tot doel om de regels van het nu geldende bestemmingsplan voor de kom van St. Willebrord te actualiseren.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom St. Willebrord' zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kunnen daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijzen wordt in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen wijzigingsplan. Benadrukt wordt dat elke zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

Persoonsgegevens

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

Voor een overzicht van de gegevens van de reclamanten wordt verwezen naar bijlage 1. Deze bijlage wordt niet op het internet gepubliceerd. De zienswijzen zijn genummerd. De volgorde van de nummering is bepaald door het moment van ontvangst.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Zienswijze 1

Brief d.d. 24-06-2022, ontvangst d.d. 27-06-2022, IG22/004462

Inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 De nadere eisen uit artikel 15.3 en 16.3 uit het vigerend bestemmingsplan zijn niet opgenomen in de artikelen 21 en 22 van het ontwerpbestemmingsplan.
- 1.2 Diverse artikelen uit het ontwerpbestemmingsplan bevatten een verkeerde verwijzing naar een sub bepaling van een artikel waarvan het bevoegd gezag kan afwijken via een omgevingsvergunning.
- 1.3 Indiener ziet geen reden tot noodzaak om in het ontwerpbestemmingsplan een afwijkende definitie van het 'hoofdgebouw' op te nemen ten op zichten van het vigerend bestemmingsplan. Reclamant verwijst in de brief naar artikelen en bijlagen uit de BOR als verdere motivering. Reclamant acht de wijziging onvoldoende gemotiveerd door de gemeente maar motiveert dit niet nader.

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Het klopt dat er verschillen zijn opgetreden in de diverse woonbestemmingen op het onderdeel nadere eisen. Dit wordt aangepast door in elke woonbestemming géén nadere eisen regeling meer op te nemen. Er is in het ontwerpplan namelijk al voor gekozen om de nadere eisen regeling als algemene bouwregel in hoofdstuk 3 op te nemen. Hiermee uniformeren wij elke enkelbestemming met een zelfde regeling en komt het de leesbaarheid van het plan tegemoet.
- 1.2 Hetgeen indiener stelt is correct.
- 1.3 Er is bewust voor gekozen niet alle begrippen uit het Besluit omgevingsrecht (in vervolg: Bor) over te nemen. Een bestemmingsplan is een separaat planologisch regime dat mag en staat qua opzet los van het Bor. De keuze om een afwijkende inhoud te geven aan het begrip 'hoofdgebouw' komt voort uit leesbaarheid en uniformiteit. Het begrip is in overeenstemming met onze andere bestemmingsplannen voor de kommen. Dit komt over de gehele gemeente en ambtelijke organisatie de leesbaarheid te goede.

Conclusie:

- 1.1 Regels: Het bestemmingsplan behoeft aanpassing naar aanleiding van de zienswijze. De nadere eisen regelingen uit de woonbestemmingen die opgenomen was, worden verwijderd.
- 1.2 Regels: Diverse verwijzingen in artikelen worden aangepast.
- 1.3 Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze.

Zienswijze 2

Brief d.d. 2-08-2022, ontvangst d.d. 3-08-2022, IG22/004509

Inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 Indiener stelt dat op het perceel D8620 (Kaaistraat 25a) een geschakelde woning aanwezig is. Het geschakelde deel komt voort uit een vergunning uit 1998. Indiener geeft aan dat het duidelijk blijkt uit de vergunning dat de uitbreiding plaats biedt aan een woonkamer met keuken, badkamer en een hobbykamer. Hieruit trekt indiener de conclusie dat sprake is van de oprichting van een tweede woning. Indiener meldt dat het uitgebreide deel (de tweede woning) niet in het bouwvlak gelegen is en dat dit kennelijk door het college van burgemeester en wethouders destijds geen probleem was.
- 1.2 Indiener geeft aan dat in 2011 de woningen juridisch gesplitst zijn.
- 1.3 Indiener verwijst naar een gemeentelijke reactie van 9 mei 2022 dat het gebruik van de twee woningen voortgezet mag worden en vult aan dat dit geschiedt op basis van het overgangsrecht, niet wetende van het bestaan van de vergunning uit 1998. Indiener geeft aan dat een dergelijk beroep eindig is en dit een beperking oplevert bij de verkoop van de woning.
- 1.4 Indiener stelt dat de twee woningen legaal zijn gebouwd lezende de bouwvergunning uit 1998.
- 1.5 Indiener stelt dat het bestemmingsplan uitwijst dat ter plaatse een vrijstaande woning aanwezig mag zijn, maar dat in de feitelijke situatie sprake is van een twee aan een gebouwde situatie.
- 1.6 Indiener is van mening dat het actualiseren van dit bestemmingsplan een mooie kans is om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.
- 1.7 Concluderend verzoekt indiener de percelen gelegen aan de Kaaistraat 25 en 25a voor wat betreft de aldaar aanwezige geschakelde bebouwing op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Zodat recht gedaan wordt aan de situatie die al jaren zich voordoet en zodat zonder beperkingen de woning verkocht kan worden.

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Ter plaatse van Kaaistraat 25 (in vervolg: 25) en Kaaistraat 25a (in vervolg: 25a) zijn twee vrijstaande planologisch toegestaan. Op 28 december 1998 is vergunning verleend om aangrenzend aan de woning 25a een deel te verbouwen en een gedeelte aan te bouwen. Het verbouwde deel betrof voorheen een garage en berging. Uit de vergunning blijkt dat er toestemming verleend is voor 'het uitbreiden van de woning' bij 25a. Ook blijkt dat bij de toe te voegen ruimtes geen slaapkamer aanwezig was. Tevens is op tekening aangegeven dat er een tussendeur aanwezig is tussen de hal en nieuwe hobbykamer.

Gezien de informatie uit de stukken is de stelling van indiener niet correct. Er is geen sprake van een tweede woning aangrenzend aan 25a, maar van een uitbreiding van diezelfde woning (25a). Hiernaast bestaan er geen argumenten de uitbreiding te zien als een zelfstandig woonobject.

Op basis van de bovenstaande conclusie past de besluitvorming op de vergunning uit 28 december 1998 dan ook binnen het bestemmingsplan: Een uitbreiding van een bestaande woning (bijgebouw of bijbehorend bouwwerk) mag buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. Dat met de kadastrale wijzigingen, buiten weten om van de gemeente, een complexe situatie ontstaan is wordt erkent.

- 1.2 De juridische splitsing en of wijziging van de percelen staan los van elk planologisch regime en is derhalve ruimtelijk niet relevant. Mede ook gezien het feit dat deze zaken vaak buiten weten om van de gemeente plaatsvinden. De gevolgen van juridische splitsingen zijn dan ook niet te weerleggen aan de gemeente. Hier wordt aan toegevoegd dat ruimtelijke ordening losstaat van eigendomssituaties.
- 1.3 De conclusie die indiener trekt is correct. Het antwoord met betrekking tot het overgangsrecht is eindig. Echter dat deze reactie consequenties heeft voor eventuele verkoop van de woning is niet correct aangezien er geen sprake is van een woning, maar een bijgebouw of bijbehorend bouwwerk.
- 1.4 Ter plaatse van 25 en 25a zijn twee vrijstaande planologisch toegestaan en verleend. Sprake van een derde (de uitbreiding aangrenzend en ten noorden van 25a) is geen legale zelfstandige wooneenheid maar een bijgebouw of bijbehorend bouwwerk aldus vergund van 28 december 1998.
- 1.5 Hetgeen indiener geconstateerd heeft is correct. Planologisch is sprake van een vrijstaande woning op zowel het adres 25 alsook 25a. Hieraan wordt toegevoegd dat het feitelijk gebruik/ de wens voor het feitelijk gebruik van de uitbreiding van 25a in strijd is met het bestemmingsplan.
- 1.6 Een aanpassing van het bestemmingsplan in een actualisatie ronde kan aan de orde zijn mits hiervoor de ruimtelijk motivering wordt gegeven waarbij sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Van dit laatste is geen sprake. De volledige mogelijkheid te komen tot een passend woonperceel in de omgeving ontbreekt.
- 1.7 Alle bebouwing zoals aanwezig kan staan zoals in het bestemmingsplan verwoord en met inachtneming van de inhoud van de verleende vergunning van 28 december 1998. Echter gezien de door particulier handelen ontstane eigendomssituatie maakt dat de uitbreiding van 25a nu toebehoort bij 25. Hiermee is de uitbreiding van 25a een bijbehorend bouwwerk behorend bij 25.

Conclusie:

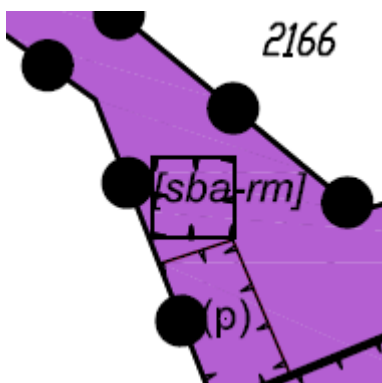
- 1.1 Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze.
- 1.2 Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze.
- 1.3 Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze.
- 1.4 Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze.
- 1.5 Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze.
- 1.6 Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze.
- 1.7 Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de zienswijze.

5. Ambtshalve wijzigingen:

Irenestraat 35

Op het perceel sectie M nummer 2871 aan de Irenestraat 35 te St. Willebrord ontbreekt de mogelijkheid tot de realisatie van een reclamemast. Hiertoe is een separate procedure gevolgd en positief afgerond (door de gemeenteraad vastgesteld op 3 november 2011). In het bestemmingsplan Kom St. Willebrord 2012 dat hierna vastgesteld is, is de reclamemast abusievelijk niet meer opgenomen. Deze omissie wordt nu hersteld door:

- Op de verbeelding de aanduiding 'reclamemast' op te nemen zoals voorheen (zie onderstaande uitsnede);
- In de regels de toevoeging te maken dat: 'ter plaatse van de aanduiding 'reclamemast', een reclamemast;' toegestaan is.
- In de regels de toevoeging te maken over de bouwhoogte van de reclamemast: 'de bouwhoogte van de reclamemast bedraagt maximaal 15 meter;'



Uitsnede vastgesteld bestemmingsplan 'Het Zoute Betje'

Tussen Berkenhof 11-12 en Lijsterbesstraat 23

Tussen deze percelen is vanwege enkele separate bestemmingsplannen een vreemde situatie ontstaan agrarische bestemming. Een agrarische bestemming is hier niet meer aan de orde. Deze agrarische bestemming wordt verwijderd en vervangen door aan te sluiten op de geldende systematiek zoals toegepast in het gehele bestemmingsplan. Hierdoor kunnen de eigenaren hun gronden gebruiken voor wonen zoals ook verwacht wordt. Ook wordt op het perceel Lijsterbesstraat 23 een deel van het bouwvlak behorende bij Lijsterbesstraat 23a verwijderd. Over de aanpassingen zijn de belanghebbende geïnformeerd.

Ontbrekende aanduiding (boven)woning, diverse adressen

In beeld is gekomen dat op bepaalde adressen een aanduiding voor een bovenwoning of woning ontbreekt binnen de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Dienstverlening'. Dit is al sinds het vorige vastgestelde bestemmingsplan uit 2012. Daar waar in beeld is dat de aanduiding op de verbeelding niet klopt, uiteraard daar waar sprake is van een legale situatie, wordt dit aangepast. Hiermee krijgen de belanghebbenden waar men recht op heeft.

6. Conclusie

De ingediende zienswijze(n) leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- 1.1 Regels: De nadere eisen regelingen uit de woonbestemmingen die opgenomen was, worden verwijderd.
- 1.2 Regels: Diverse verwijzingen in artikelen worden aangepast.
- 1.3 Verbeelding: ter plaatse van Irenestraat 35 wordt de 'specifieke bouwaanduiding – reclamemast' toegevoegd.
- 1.4 Regels: In de bedrijfsbestemming onder het 1^e lid wordt toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'reclamemast', een reclamemast;' toegestaan is.
- 1.5 Regels: In de bedrijfsbestemming onder de bouwregels wordt toegevoegd dat: 'de bouwhoogte van de reclamemast bedraagt maximaal 15 meter;'.
'
- 1.6 Verbeelding: de agrarische bestemming tussen Lijsterbesstraat 23 en Berkenhof 11 en 12 wordt vervangen door aangrenzende bestemmingen.
- 1.7 Verbeelding: aanpassing van het bouwvlak Lijsterbesstraat 23a.;

Rucphen, 23-08-2022

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

mr. M. van der Meer Mohr , burgemeester.

drs. S. Michielse , secretaris.

**Notitie ambtshalve aanpassingen behorende bij
het opnieuw aanbieden ter vaststelling van het
bestemmingsplan 'Kom St. Willebrord'**

Vaststelling: 28 september 2022

Nieuwe vaststelling: 8 maart 2023

INHOUD:

- 1. Procedure**
- 2. Ambtshalve wijzigingen**
- 3. Conclusie**

1. Procedure

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp vanaf 22 juni 2022 ter inzage gelegen. Op 28 september 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Kom St. Willebrord met de bijbehorende Nota Zienswijzen gewijzigd vastgesteld. Per abuis zijn er in het plan diverse omissies ontdekt waardoor het bestemmingsplan opnieuw aan de gemeenteraad wordt aangeboden voor een aangepaste vaststelling.

In paragraaf 2 worden ambtshalve aanpassingen puntsgewijs aan de orde gesteld. Per wijziging wordt vermeld waarom deze aanleiding geeft tot aanpassing van het vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast is in paragraaf 3 een algehele conclusie over de aanpassingen/wijzigingen opgenomen.

2. Ambtshalve wijzigingen:

Dorpsstraat 172 / 174 te St. Willebrord

Op het perceel sectie M nummer 644 aan de Dorpsstraat 172 / 174 te St. Willebrord zijn sinds 2012 de bestemmingen 'Wonen' en 'Detailhandel' aanwezig. De bestemming 'Detailhandel' is gelegd op de aangebouwde garage van het pand en de bestemming 'Wonen' op het hoofdgebouw (zie uitsnede). In 2009 is de bedrijfsvoering op de locatie definitief gestopt. De locatie wordt feitelijk bestemd door op de verbeelding de locatie volledig als 'Wonen' te bestemmen. Dit is besproken en akkoord bevonden met de eigenaresse.



Vijverstraat 15 te St. Willebrord

In het geldende bestemmingsplan Kom St. Willebrord, processiepark e.o. vastgesteld op 5 juli 2017, is voor het pand een horecabestemming opgenomen. In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een bedrijfswoning op te richten. Echter is geconstateerd dat er in het pand een bedrijfswoning is vergund middels een bouwvergunning uit 1968 en later middels een omgevingsvergunning uit 1997. De vergunde rechten worden nu hersteld door:

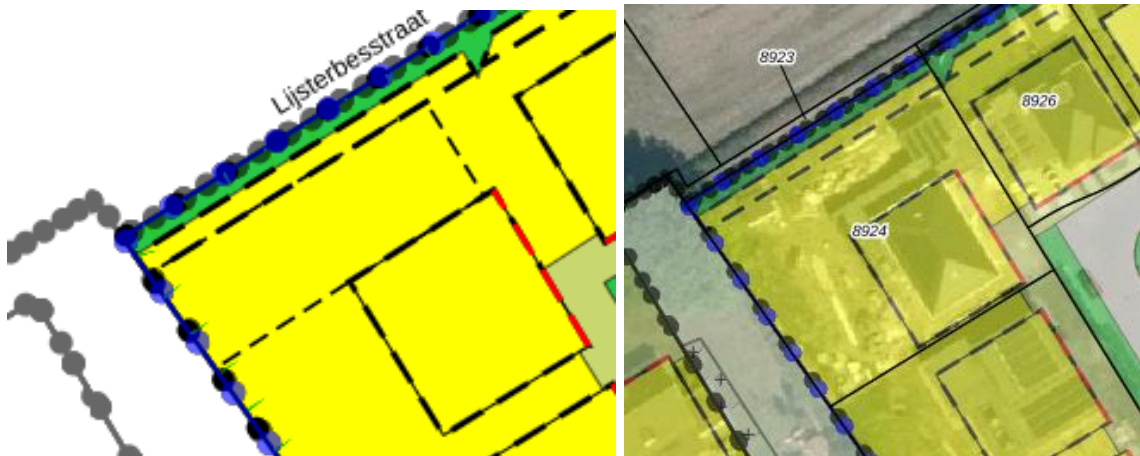
- Op de verbeelding de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen
- In de regels (bestemming Horeca) de toevoeging te maken dat ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning tevens het wonen in één bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden is toegestaan.



Lijsterbestraat te St. Willebrord

Vanwege een nabij gelegen veehouderij is de aanduiding 'bijgebouwen' op het achtererf van perceel sectie D nummer 8924 opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Hazelaarstraat – Lijsterbesstraat te St. Willebrord', vastgesteld op 24 oktober 2018 (zie uitsneden). Deze aanduiding sluit het plaatsen van bijgebouwen uit met als doel geurgevoelige (woon)objecten te voorkomen.

In het ontwerp bestemmingsplan Kom St. Willebrord van 20 juni 2022 is deze aanduiding per abuis niet opgenomen maar er is wel in de regels verwezen naar de aanduiding 'bijgebouwen'. Om deze ommissie te herstellen wordt de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd aan de verbeelding conform het vigerend plan uit 2018. Hiermee wordt de vastgestelde situatie uit 2018 in stand gehouden.



3. Conclusie

De ambtshalve wijzigingen leiden tot aanpassing van het vastgesteld bestemmingsplan:

1.1 Verbeelding: ter plaatse van Dorpsstraat 172 / 174 te St. Willebrord wordt het perceel sectie M nummer 644, volledig bestemd als 'Wonen';

1.2 Verbeelding: ter plaatse van Vijverstraat 15 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd binnen de gehele horeca bestemming;

1.3 Regels: In de horeca bestemming onder 12.1.1. wordt toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning: tevens wonen in één bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden';

1.4 Verbeelding: ter plaatse van het perceel hoek Lijsterbesstraat Berkenhof sectie D nummer 8924, wordt de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd.

Rucphen,
Burgemeester en wethouders van Rucphen,

mr. M. van der Meer Mohr , burgemeester.

drs. S. Michielse , secretaris.