

NOTITIE: Inspraakverslag

Inzake

**Voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge, Lage Zegstraat naast
8 te Zegge'**

1. PROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge, Lage Zegstraat naast 8 te Zegge' met planidentificatie NL.IMRO.0840.2585K0013-VO01 is voor een ieder ter inzage gelegd met ingang van 25 januari 2018 voor een periode van zes weken in het gemeentehuis van de gemeente Rucphen. Daarnaast was het plan 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 voorontwerpbestemmingsplan een reactie naar voren kunnen brengen bij burgemeester en wethouders. Er zijn twee schriftelijke reactie ingediend.

Hieronder zal in paragraaf 2 eerst kort ingegaan worden op de strekking van het (voorontwerp-) bestemmingsplan. Daarna volgt in paragraaf 3 een uiteenzetting van de behandeling van de ingebrachte reacties. In paragraaf 4 worden de reacties aan de orde gesteld en van commentaar voorzien. Eveneens wordt vermeld of de reacties aanleiding geven tot aanpassing van het verder in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan. Tenslotte is in paragraaf 5 een algehele conclusie over de uit de reacties eventueel voortvloeiende aanpassingen/wijzigingen opgenomen.

2. Onderwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge, Lage Zegstraat naast 8 te Zegge' heeft betrekking op de voorgenomen ontwikkeling van twaalf woningen op een locatie aansluitend aan de Lage Zegstraat te Zegge. Het project op de genoemde locatie is thans niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Daarom is besloten om voor deze locatie een herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen.

3. Ingediende reactie

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp 'Kom Zegge, Lage Zegstraat naast 8 te Zegge' zijn twee reacties naar voren gebracht. De reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kunnen daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. In de navolgende paragraaf wordt eerst een korte samenvatting van de inhoud van de reacties weergegeven. Daarna worden de reacties van commentaar voorzien. Tevens wordt aangegeven of de reacties aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Benadrukt wordt dat de reacties volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken. De naam en het adres van de indieners van de reacties staan vermeld op een bijlage bij dit verslag, die niet openbaar gemaakt wordt.

4. Inhoud reacties en inhoudelijke reactie

Indiener 1

Reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouw op basis van de onderstaande gronden:

1. Indiener heeft destijds een woning gerealiseerd in het kader van de Ruimte-voor-ruimte Regeling. Voor het voorontwerpbestemmingsplan is een andere procedure gevolgd dan de Ruimte-voor-ruimte Regeling. De ruimtelijke opzet en het landelijke karakter worden nu verstoord, doordat niet aan de uitgangspunten van de Ruimte-voor-ruimte Regeling wordt voldaan;
2. Indiener is het niet eens met de goot- en bouwhoogte. Enerzijds omdat indiener oorspronkelijk bij het ontwerp van zijn eigen nieuwe woning strikt werd gehouden aan de bouwregels en hij met de thans voorgenomen bouwregels een ander/groter huis hadden kunnen bouwen. Anderzijds geeft een mogelijk verschil in de bouwhoogte van ruim 40% qua hoogte in indiener zijn visie helemaal een verkeerd effect op de beeldkwaliteit van het zo mooie landelijk gelegen wonen aan de rand van het dorp;
3. Indiener dreigt door het nieuwbouwplan de vrije achteruitzicht te verliezen;

4. De toestaande bouwhoogte van de woningen zorgt voor grote schaduw op de achtertuin van indiener;
5. Indiener wordt behoorlijk in zijn privacy aangetast;
6. De woningen zorgen voor meer verkeersintensiteit. Door de nieuwe Nelson Mandelaweg is het verkeer in de Lage Zegstraat gigantisch toegenomen in de ochtend- en avondspits. De Lage Zegstraat is immers een bekende sluiproute. De huidige verkeersdruk zorgt nu al voor gevaarlijke verkeerssituaties. Voorrangregels worden genegeerd en veel bestuurders houden zich niet aan de maximum snelheid;
7. De vier uitritten, welke direct uitkomen op de Lage Zegstraat, zorgen voor onveilige verkeerssituaties gezien de (toenemende) verkeersdruk;
8. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van voldoende parkeerruimte. In praktijk blijkt dit niet het geval te zijn in de Sier Vroegrijkstraat. Het is meer regel dan uitzondering dat er meerdere auto's in file staan geparkeerd op de straat zelf. Indien het verkeer dan rijdend op de Sier Vroegrijkstraat tegenliggend verkeer ontmoet leidt dit tot problemen.

Inhoudelijke reactie

Als inhoudelijke reactie wordt op de volgende gronden gegeven dat:

1. Het plangebied ligt in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Op provinciaal niveau is, ingevolge artikel 8.1 Verordening ruimte Noord-Brabant, nieuwbouwvestiging toegestaan, mits een goede landschappelijke inpassing van de woningen verzekerd wordt. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de kern Zegge is behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. Dit is getoetst aan de gemeentelijke Woonvisie 2013-2018, de Woningbouwprogramma Rucphen 2013-2023 en de woningbouwbehoefteraming Rucphen 2013-2030. Voor de realisatie van de woningen is dus een andere procedure gevolgd dan de Ruimte-voor-ruimte regeling. De uitgangspunten van de Ruimte-voor-ruimte regeling hoeven hierdoor niet in acht worden genomen;
2. Zoals gezegd bij punt 1 is voor het bouwplan een andere procedure te volgen dan de Ruimte-voor-ruimte woning. Hierdoor hoeven de voorwaarden van de Ruimte-voor-ruimte regeling niet in acht worden genomen, zoals de maximale bouwhoogte en goothoogte. Daarnaast is het plangebied gelegen in de welstandsgebied W9- individuele woningbouw: Bosschenhoofdseweg, Heesterbosstraat, Hoefstraat, Hooghei Zegge. Voor dit woongebied geldt niveau 4. Dit betekent welstandsvrij. Een landelijke karakter voor woningen is dus geen vereiste conform de Welstandnota van de gemeente Rucphen;
3. Indiener kan door de realisatie van het bouwplan een vermindering van uitzicht ervaren, waardoor het woongenot zou kunnen worden aangetast. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de indiener echter geen (blijvend) recht op een vrij of groen uitzicht kan ontlenen;
4. Een ieder heeft recht op zonlicht. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing (ABRVS 4 maart 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH4613). Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. De gemeente Rucphen toets aan de lichte norm van het TNO. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. De schaduweffecten van de geplande nieuwbouw zijn niet onderzocht door middel van een bezonningsstudie. Het is niet wettelijke of gemeentelijke geregeld wanneer een bezonningsstudie verplicht is. Als gevolg hiervan wordt een eigen inschatting gemaakt of aan de norm wordt voldaan en of een bezonningsstudie moet worden overlegd. Bij een verplichte bezonningsstudie kan gedacht worden aan bouwplannen voor een flatgebouw in een woongebied. Hoe het plan er nu voorlicht achten wij de kans groot dat aan de strenge en dus ook lichte TNO-normen worden voldaan.
Echter is voor het plangebied een flinke ophoging nodig om voldoende ontwatering te kunnen realiseren of moet een drainage aangelegd worden waarmee grondwater kunstmatig kan worden verlaagd (zie inhoudelijke reactie; punt 2 bij indiener 2). Mocht het plangebied flink worden opgehoogd, dan zal initiatiefnemer moeten kijken of het recht op zonlicht nog wordt gewaarborgd met betrekking tot de bouw- en nokhoogte van de woningen.

5. De woningen zijn gemiddeld elf meter diep en zes meter breed. Tussen de percelen wordt voldoende afstand gehouden. Als gevolg hiervan kan geconcludeerd worden dat de privacy niet in doorslaggevend gewicht zodanig wordt aangetast.
Echter is voor het plangebied een flinke ophoging nodig om voldoende ontwatering te kunnen realiseren of moet een drainage aangelegd worden waarmee grondwater kunstmatig kan worden verlaagd (zie inhoudelijke reactie; punt 2 bij indiener 2). Mocht het plangebied flink worden opgehoogd, dan zal initiatiefnemer moeten kijken of het recht op privacy nog wordt gewaarborgd met betrekking tot de bouw- en nokhoogte van de woningen.
6. Wij zijn bekend met het feit dat de verkeersintensiteiten op de Lage Zegstraat na de aanleg van de Nelson Mandelastraat sterk zijn gestegen. Dit volgt uit een onderzoek in 2016. Wij zijn toen samen met de gemeente Roosendaal, Veilig Verkeer Nederland en de Fietzersbond Zegge een onderzoek gestart in de omgeving van A58 – Leemstraat – Nelson Mandelaweg – Lage Zegstraat. Uit dit onderzoek is gebleken dat de verkeersintensiteiten op de Lage Zegstraat na de aanleg van de Nelson Mandelastraat zijn gestegen. De toenemende verkeersintensiteiten heeft vooral betrekking binnen het tijdslimiet van 07:00 – 09:00 uur en 16:00 – 18:00 uur. De weg wordt vooral gebruikt als een sluiptweg afkomstig van de A58 dat richting Majoppeveld Noord en Borchwerf rijdt. Uit het verkeersonderzoek zijn de onderstaande verkeersmaatregelen genomen om de verkeersafwikkeling in goede banen te leiden:
 - Onze Lieve Vrouwestraat – Leemstraat: aanleg van een rotonde op de kruising;
 - Leemstraat: verbreden van de weg;
 - Leemstraat – Nelson Mandelaweg: verruimen van de bocht;
 - Lage Zegstraat: verkeersbeperkende maatregelen.
 De eerste drie maatregelen zijn erop gericht op de verkeersafwikkeling op de Onze Lieve Vrouwestraat en de Leemstraat te verbeteren. De laatste maatregel heeft betrekking op de Lage Zegstraat. Op dit moment wordt onderzocht welke maatregel op de Lage Zegstraat moet worden getroffen. De vraag is niet of er een verkeersmaatregel komt, maar welke verkeersmaatregel er komt. De genomen maatregelen moeten ervoor zorgen dat onder andere het sluipverkeer op de Lage Zegstraat naar een acceptabel niveau gaat en circa 600 verkeersbewegingen afneemt.
De ontwikkeling van de twaalf woningen aan de Lage Zegstraat genereert 7,8 verkeersbewegingen per woning per etmaal. In totaal levert dit 93,6 verkeersbewegingen op. Als gevolg hiervan hebben wij geconcludeerd dat realisering van het plan niet leidt tot verkeersonveilige situaties. Met betrekking tot de huidige verkeersintensiteit zorgt het voor circa 1.290 verkeersbewegingen per etmaal. Dit neemt in de toekomst af door de getroffen maatregelen.
7. In punt 6 is uiteengezet welke maatregelen worden getroffen voor de verkeersintensiteiten aan de Lage Zegstraat. Tevens is een berekening gegeven aan het aantal verkeersbewegingen. De vier uitritten zorgen niet voor onveilige verkeerssituaties.
8. De gemeente Rucphen heeft in de 'Nota Parkeernormen Rucphen' normen vastgesteld. De gemiddelde parkeernorm per gebied/ per functie is in de gemeente Rucphen de vereiste parkeernorm. Het initiatief dient aan 1,7 parkeerplaatsen per woning te voldoen. Dit is in totaal 21 parkeerplaatsen. Bij de realisatie van de woningen zijn 22,6 parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee wordt boven de parkeernormen van de gemeente Rucphen voldaan. De 'Nota Parkeernormen Rucphen' is zeer actueel en in 2017 vastgesteld. Verschillende onderzoeken zijn verricht met betrekking tot de parkeerbehoefte per kern, de ruimtelijke ontwikkelingen en toekomstig autobezit. De gemeente heeft hier een norm uit getrokken, waaraan initiatieven zich dienen te houden.

Conclusie:

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor wat deze reactie betreft niet gewijzigd.

Indiener 2

Reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouw op basis van de onderstaande gronden:

1. De landschappelijke inpassing in het onderhavig plan is niet/nauwelijks overlegd. Voor stedelijke ontwikkelingen is dit wel verplicht;
2. Het is onduidelijk hoeveel cm het maaiveld wordt opgehoogd en hoeveel cm de westelijk gelegen sloot wordt verbreedt;
3. Slootonderhoud vanaf het perceel Lage Zegstraat 8 is niet mogelijk door aanwezigheid van een laurierhaag (26 jaar oud, circa 150/200 cm hoog) en een bomenrij. Bij het opstellen van het plan is met dit gegeven geen rekening gehouden;
4. Volgens de schetskaart hebben de vier meest zuidelijke gelegen woningen een garage, waarvan de oprit direct uitkomt op de Lage Zegstraat. In de praktijk (achteruit rijdend de oprit verlaten) leidt dit tot onveilige verkeerssituaties vanwege de voorgeschreven erfafscheiding van minimaal 2 meter hoog (geluid) en de explosieve toename van het autoverkeer in de voorbije jaren.

Inhoudelijke reactie

Als inhoudelijke reactie wordt op de volgende gronden gegeven dat:

1. In het onderhavig plan is geen landschappelijke inpassing overlegd. Binnen het plangebied is immers geen ruimte voor de aanleg van natuur- of landschapselementen. Om toch te voldoen aan de verplichte kwaliteitsverbetering wordt geïnvesteerd in een fonds voor gemeentelijke projecten. Initiatiefnemer legt hiervoor € 19.344,00 in.
2. Het bestemmingsplan verdient extra aandacht voor het ophogen van het veld en de waterberging.
Allereerst is voor het plangebied een flinke ophoging nodig om voldoende ontwatering te kunnen realiseren of er moet een drainage aangelegd worden waarmee grondwater kunstmatig kan worden verlaagd. Het gebied ligt immers zeer laag gelegen, waardoor het onderhavige plan nadere toelichting hiervoor verdient.
De verbreding van de sloot heeft betrekking op de waterberging. Het aspect water moet nader onderbouwd worden. De toelichting gaat uit dat een retentie van 176 m³ aangelegd gaat worden voor de waterberging. Deze retentie ontbreekt op de plankaart. Er is aangegeven dat dit zal worden gerealiseerd door de bestaande sloot te herprofilen. Met het Waterschap moet gecommuniceerd worden of hiermee ingestemd kan worden. Normatief moet retentie apart van bestaande sloten worden gerealiseerd, aangezien het water via een knijpconstructie (= stuw) gedoseerd afgevoerd moet worden. Dan wordt ook nog gesteld dat het 'droogweerafvoer'-stelsel (= vuil rioolwater) in overleg met gemeente aangesloten kan worden op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Ter plaatse liggen geen gescheiden stelsels. Het bouwperceel sluit namelijk niet aan bij een gebied waar een gescheiden rioolstelsel aanwezig is. Dit kan problemen vormen, waar vooraf over nagedacht moet worden.
Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor wat deze reactie betreft gewijzigd.
3. Volgens de 'legger' van het Waterschap Brabantse Delta valt de westelijke sloot onder categorie B waterloop. Als gevolg hiervan geldt een onderhoudsplicht voor beide eigenaren aan de aanliggende percelen. Wanneer het bouwplan uitgevoerd wordt is onderhoud met een kraan vanaf de oostzijde niet meer mogelijk. Door middel van het opnemen van een kwalitatieve verplichting in de koopakte voor aankoop van de te realiseren woningen die met achtertuinen grenzen aan de oostzijde van de B waterloop zal worden veilig gesteld dat onderhoudswerkzaamheden kunnen worden gepleegd.
Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor wat deze reactie betreft gewijzigd.
4. De ontwikkeling van de twaalf woningen aan de Lage Zegstraat genereert 7,8 verkeersbewegingen per woning per etmaal. In totaal levert dit 93,6 verkeersbewegingen op. Voor de Lage Zegstraat worden verkeersbeperkende maatregelen getroffen. Ingevolge hiervan zal het aantal verkeersbewegingen in zijn totaal afnemen met circa 600 verkeersbewegingen. De vier opritten leiden hierdoor niet tot verkeersonveilige situaties.

Conclusie:

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor wat deze reactie betreft gewijzigd.

Conclusie

De ingebrachte reacties geven aanleiding om het voorontwerp aan te passen op de volgende punten:

1. De toelichting van het plan moet duidelijkheid geven over de ontwatering van het plangebied. Dit kan door middel van een flinke ophoging van het gebied of het aanleggen van een drainage waarmee grondwater kunstmatig kan worden verlaagd. Mocht het plangebied worden opgehoogd, dan zal initiatiefnemer moeten kijken of het recht op licht en privacy nog wordt gewaarborgd bij de omwonenden met betrekking tot de bouw- en nokhoogte van de te realiseren woningen;
2. Het onderhavige plan moet een betere toetsing geven aan de waterberging, waarbij de watertoetsing moet zijn overlegd met het waterschap;
3. Het onderhavige plan moet een betere toelichting bevatten over het droogweerafvoerstelsel;
4. Het onderhavige plan moet een oplossing bieden voor het verplichte slootonderhoud van de westelijke sloot.

Besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d.

de secretaris, de burgemeester,

C.F.J. Verheijen. mr. M. van der Meer Mohr.

BIJLAGE VERTROUWELIJK*Indiener 1*

De familie T. Coolen
Sier Vroegrijkstraat 12
4735CN Zegge

Indiener 2

J.C.P.W. Zwaanen
Lage Zegstraat 8
4735 SX Zegge