

**Nota van Zienswijzen behorende bij
het bestemmingsplan 'Kom Zegge, Kapelstraat 26 te Zegge'**

INHOUD:

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

Bijlage 1: Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing Kapelstraat 26

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 14-12-2022 en op de gemeentelijke website kennisgegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge, Kapelstraat 26 te Zegge'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 15-12-2022 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 eenieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot geen mondelinge zienswijzen en 6 schriftelijke zienswijzen.

Hieronder zal in paragraaf 2 eerst kort ingegaan worden op de strekking van het (ontwerp-) bestemmingsplan. 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 commentaar 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 (ontwerp)bestemmingsplan 'Kom Zegge, Kapelstraat 26 te Zegge' heeft tot doel de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming, voor de realisatie van zes appartementen.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge, Kapelstraat 26 te Zegge' zijn 6 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kunnen daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijzen worden in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat elke zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

Persoonsgegevens

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

De zienswijzen zijn genummerd. De volgorde van de nummering is bepaald door het moment van ontvangst.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Zienswijze 1

Reclamant 1

Mail d.d. 21-12-2022, ontvangst d.d. 21-12-2022, D22/1187950.

Samenvatting ingediende zienswijze:

- 1.1. Reclamant concludeert uit het verkennend bodemonderzoek dat ter plaatse van punt 11 een bodemverontreiniging bestaat. Reclamant verzoekt naar dit stuk aanvullend onderzoek te doen.
- 1.2. Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met de maximale opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter, doordat dit inkijk geeft in de achtertuin, kamer en keuken. Reclamant verzoekt de goot- en bouwhoogte aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing aan de Kapelstraat 22 (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7,5 meter).
- 1.3. Reclamant verzoekt het gebouw te plaatsen op de bestaande rooilijn van de Kapelstraat en/of de achteringen (galerij) van het gebouw dusdanig af te schermen dat er geen inkijk mogelijk is in de achtertuin en kamer/keuken (Bergstraat 7).
- 1.4. Reclamant geeft aan dat in de toelichting, onder paragraaf 5.7 'hinder en bedrijven' niet is opgenomen dat aan de Kapelstraat 22 momenteel bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Reclamant verzoekt om dit op te nemen in de toelichting.

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Ten behoeve van de ontwikkeling is onder andere verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm NEN5740 en NEN 5725. Een dergelijk onderzoek heeft als doel, middels steekproeven, het vaststellen van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. De mogelijke verontreiniging van de bodem waar reclamant naar verwijst dateert van vóór 1985 en zou plaats hebben gevonden op een deel van het plangebied dat thans is bebouwd. In het verkennend bodemonderzoek is op deze locatie geen bodemonster genomen. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt. Zeker als het gaat om mogelijke verontreiniging onder bebouwing. Om dit te ondervangen moet men

op grond van artikel 13 Wet bodembescherming (zorgplicht) tijdens sloop- en grondwerkzaamheden altijd bedacht zijn op het voorkomen van bodemvreemd materiaal (bv. asbest) of niet vermoede verontreinigingen. Indien bodemvreemd materiaal of zintuigelijk verontreiniging wordt aangetroffen moeten de werkzaamheden niet enkel op grond van de Wet bodembescherming onmiddellijk worden gestaakt, maar ook op grond van de Arbo-wetgeving. De werkzaamheden mogen dan pas weer worden voortgezet nadat een onafhankelijke deskundige hier een oordeel over heeft geveld. Mogelijk dat eerst nog een aanvullend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Gezien het voorgaande geeft dit vooralsnog geen reden om in dit stadium aanvullend bodemonderzoek uit te voeren.

- 1.2 De opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter sluit niet aan bij het bouwplan. Het betreft hier een gebouw van twee bouwlagen met enkel een bouwhoogte, vanwege een plat dak. Hierdoor is het opnemen van enkel een bouwhoogte van 7 meter voldoende. Voor de omliggende woningen is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 meter. Ondanks dat de bestaande woning Kapelstraat 22 een lagere goothoogte heeft (3,5 meter), heeft deze wel een bouwhoogte van 7,5 meter. Een maximale bouwhoogte van 7 meter voor een appartementengebouw van twee lagen is passend in het straatbeeld. Verder is dit een geaccepteerde hoogte van bebouwing binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied. De lage goothoogte van Kapelstraat 22 is geen reden om ter plaatse geen gestapelde woningbouw toe te staan.
- 1.3 Het naar achter verplaatsen van de rooilijn van ongeveer 2 meter ten opzichte van Kapelstraat 22, levert aan de voorkant meer ruimte op, waardoor hier groen/beplanting gerealiseerd kan worden en hierdoor een beter beeld ontstaat. De 'winst' die hiermee wordt gerealiseerd is groter dan het mogelijke nadeel voor de naastgelegen woning. Om reclamant tegemoet te komen wordt het bouwvlak ietwat aangepast, zodat deze 'strakker' langs het gebouw komt te liggen. Dit zorgt er aan de achterkant voor, dat het bouwvlak ongeveer een meter terugspringt richting de voorkant. In de toelichting en regels zullen maatregelen worden toegevoegd om de privacy te waarborgen.
- 1.4 Voor de bedrijfsmatige activiteiten aan de Kapelstraat 22 is een omgevingsvergunning verleend op basis van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Activiteiten die op basis hiervan worden vergund, zijn verenigbaar met het wonen en vormen geen belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden en bebouwingen. Het betreft geen activiteit die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving. Dit is ook zo opgenomen in het besluit op de omgevingsvergunning.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Reclamant 1

Mail d.d. 23-01-2023, ontvangst d.d. 23-01-2023. Aanvulling op zienswijze 1.

Samenvatting ingediende zienswijze:

- 2.1 Reclamant vreest dat voorgenomen ontwikkelingen zullen leiden tot een verlies van privacy, doordat de appartementen op de 2^e bouwlaag rechtstreeks uitzicht geven op de achtertuin en woning. Aan deze zijde zijn namelijk de voordeuren, ramen en galerij gesitueerd, waardoor de verwachting is dat hier veelvuldig personen aanwezig zijn en hier gebruik van maken. Met de maximale goothoogte van 7 meter en de maximale bouwhoogte van 10 meter is er sprake van een verslechtering van de situatie. Reclamant staat open voor een praktische oplossing, waarbij de galerij wordt voorzien van bijvoorbeeld ondoorzichtig glas.
- 2.2 Reclamant geeft aan geluidsoverlast te verwachten met de realisatie van de bergingen en parkeerplaatsen direct aan de achtertuin. Reclamant vreest hierdoor voor geluidsoverlast van auto's, maar bijvoorbeeld ook van spelende kinderen.
- 2.3 Reclamant vreest met de realisatie van een openbaar toegankelijke parkeerplaats voor een verhoogd risico op woninginbraak, zeker ook met het oog op de bergingen die aantrekkelijk kunnen zijn voor inbraak.
- 2.4 Reclamant geeft aan dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De huidige muur van het nog te slopen bedrijfspand van het autobedrijf staat op het volledige perceel van reclamant. Het gaat hier om een 'taartpunt' van ongeveer 10m² dat in gebruik is genomen door het autobedrijf. De realisatie van de plannen uit het ontwerpbestemmingsplan zal naar verwachting hierdoor voor een klein deel op het perceel van reclamant terechtkomen. Hiervoor heeft reclamant geen toestemming verleend.
- 2.5 Reclamant geeft aan dat niet wordt voldaan aan de groennorm en dat daarom in onderhavig plan onvoldoende groen is ingepland. Reclamant geeft aan de beleidsregel welke toeziet op de groennorm gelezen te hebben, waarin staat dat als er sprake is van de bestemming 'bedrijf', 'detailhandel', 'dienstverlening' of 'horeca' binnen de bebouwde kom, de norm van 75 m² niet geldt, maar dit een streven is. Echter geeft reclamant aan dat het in deze gaat om een andere situatie.
- 2.6 Reclamant geeft aan dat er in het plan achter de voorgevelrooilijn gebouwd wordt. Op deze manier komen de appartementen verder naar achteren op het perceel te liggen, dicht bij de woning van reclamant. Als de appartementen in de gevellijn zouden worden gebouwd, levert dit minder inkijk en dus een minder grote inbreuk op de privacy van reclamant op. Reclamant verzoekt om op dit punt het ontwerpbesluit aan te passen conform de regels en het bouwplan te plaatsen langs de gevellijnen in plaats van hierachter.

Inhoudelijke reactie:

- 2.1 De opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter sluit niet aan bij het bouwplan. Het betreft hier een gebouw van twee bouwlagen met enkel een bouwhoogte, vanwege een plat dak. Hierdoor is het opnemen van enkel een bouwhoogte van 7 meter voldoende. Verder is dit een geaccepteerde hoogte van bebouwing binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied. In de toelichting en regels zullen maatregelen worden toegevoegd om de privacy te waarborgen.
- 2.2 Voor verkeersbewegingen ten behoeve van het parkeren van auto's gelden geen wettelijke normen. Ook is het niet gebruikelijk om parkeergeluid van woningen onderling te beoordelen. Aan-en afrijden van auto's en het dichtslaan van portieren is geluid wat bij wonen hoort. Van bewoners wordt verwacht dat men daarbij rekening houdt met de burens. Reclamant geeft aan ook te vrezen voor geluidsoverlast van spelende kinderen. Het achter terrein wordt primair ingericht ten behoeve van het bieden van parkeergelegenheid en daardoor niet uitnodigend is voor kinderen om te spelen. Het is dan ook niet de verwachting dat dit (binnen)terrein gebruikt zal gaan worden als speelterrein. Verder is het momenteel middels de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.6.2) al mogelijk de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Bij deze bestemming wordt leefgeluid verwacht. Het geluid van spelende kinderen wordt zo ook gezien. Voor leefgeluiden gelden geen geluidsnormen en deze moeten dan ook, binnen alle redelijkheid, worden geaccepteerd. De toekomstige realisatie is geen verslechtering van de nu al maximale potentie van het gebruik, namelijk wonen.
- 2.3 In de huidige situatie is er sprake van een afgesloten terrein. Met de realisatie van dit plan, ontstaat er een openbaar toegankelijk terrein, maar dit maakt wel dat de sociale controle hierdoor groter wordt. Dit kan het risico op woninginbraak juist ook verminderen. Al met al wordt niet verwacht dat het risico op woninginbraak met dit plan toeneemt.
- 2.4 De belangen van de eigenaar staan bij de beoordeling van een initiatief niet centraal. Er wordt alleen gekeken naar de algemene ruimtelijke belangen. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen geldt in beginsel dat de planwetgever geen rekening hoeft te houden met civielrechtelijke belemmeringen. Uitzondering op deze regel is echter dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld als een evidente privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan uitvoering van een bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is hiervan geen sprake, omdat de erfgronden gehanteerd/gerespecteerd worden. In bijlage 1 bij deze nota is een tekening opgenomen waarin de bestaande en nieuwe bebouwing in kaart zijn gebracht.
- 2.5 In alle gevallen, waarbij er wordt gewijzigd van 'bedrijf', 'detailhandel', 'dienstverlening' of 'horeca' naar 'wonen', is de groennorm een streven. Of dit nu gaat over één woning, of zes appartementen. In dit geval is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering welke zwaarder weegt dan het toepassen van de groennorm. Echter wordt met de realisatie van dit plan wel degelijk rekening gehouden met het toevoegen van groen. In de nieuwe situatie zal rondom het gebouw een groenstrook komen met verschillende

bomen. Het aanwezige groen wordt daarmee uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie.

- 2.6 Het naar achter verplaatsen van de rooilijn van ongeveer 2 meter ten opzichte van Kapelstraat 22, levert aan de voorkant meer ruimte op, waardoor hier groen/beplanting gerealiseerd kan worden en hierdoor een beter beeld ontstaat. De 'winst' die hiermee wordt gerealiseerd is groter dan het mogelijke nadeel voor de naastgelegen woning. Om reclamant tegemoet te komen wordt het bouwvlak ietwat aangepast, zodat deze 'strakker' langs het gebouw komt te liggen. Dit zorgt er aan de achterkant voor, dat het bouwvlak ongeveer een meter terugspringt richting de voorkant. In de toelichting en regels zullen maatregelen worden toegevoegd om de privacy te waarborgen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Reclamant 2

Mail d.d. 11-01-2023, ontvangst d.d. 11-01-2023, D23/1188665.

Samenvatting ingediende zienswijze:

- 3.1 Reclamant geeft aan dat in de toelichting, onder paragraaf 5.7 'hinder en bedrijven' niet is opgenomen dat aan de Kapelstraat 22 momenteel bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Reclamant geeft aan, dat vanwege deze bedrijfsmatige activiteit de afstanden conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' niet worden gehanteerd.
- 3.2 Reclamant geeft aan dat de toekomstige situatie niet bijdraagt aan het behoud van het dorpskarakter en het niet past in de huidige ruimtelijke structuur van de Kapelstraat. Op deze punten wil reclamant graag om een advies van de welstandscommissie vragen o.b.v. de Nota 'Uiterlijk van bouwwerken gemeente Rucphen 2019' in het kader van de excessenregeling.
- 3.3 Reclamant geeft aan dat de bouw- en goothoogte van het appartementencomplex afwijkt van de in het plan genoemde goothoogte van het bestaande bouwwerk (4 meter). Reclamant geeft verder aan dat de bouw- en goothoogte niet aansluit bij de overige bebouwing in de Kapelstraat, waaronder het aangrenzende perceel Kapelstraat 22. Reclamant verzoekt om voor het te realiseren bouwwerk de maatvoering van het vigerende bestemmingsplan en hiermee van de bestaande bebouwing in de Kapelstraat aan te houden.
- 3.4 Reclamant geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan afwijkt van de Toekomstvisie Puur Rucphen, de Visie Duurzaamheid en in het bijzonder de beleidsregel groennorm welke streeft naar 75 vierkante meter groen per woning.
- 3.5 Reclamant schetst twee alternatieven voor woningbouw op deze locatie om in de huidige woningnood te kunnen voorzien, welke beter passen bij de huidige ruimtelijke structuur, bijdragen aan het behoud van het dorpskarakter en daarmee kunnen

voorzien in de beleidsregel groennorm. Reclamant noemt hiervoor levensloopbestendige laagbouw en eengezinswoningen.

Inhoudelijke reactie:

- 3.1 Voor de bedrijfsmatige activiteiten aan de Kapelstraat 22 is een omgevingsvergunning verleend op basis van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Activiteiten die op basis hiervan worden vergund, zijn verenigbaar met het wonen en vormen geen belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden en bebouwingen. Het betreft geen activiteit die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving. Dit is ook zo opgenomen in het besluit op de omgevingsvergunning. Voor deze activiteiten gelden daarom geen richtafstanden, zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.
- 3.2 Het kleinschalige appartementencomplex van twee lagen is passend in het straatbeeld en de omgeving. Verder is dit een geaccepteerde hoogte van bebouwing binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien bovenstaande is een exces niet aan de orde. Het staat indiener echter vrij om een welstandsadvies op te vragen.
- 3.3 De opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter sluit niet aan bij het bouwplan. Het betreft hier een gebouw van twee bouwlagen met enkel een bouwhoogte, vanwege een plat dak. Hierdoor is een bouwhoogte van 7 meter voldoende. Voor de omliggende woningen is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 meter, waardoor de hoogte van de appartementen zelfs lager wordt dan de maximale toegestane hoogte voor woningen in de nabijheid. Ondanks dat de bestaande woning Kapelstraat 22 een lagere goothoogte heeft (3,5 meter), heeft deze wel een bouwhoogte van 7,5 meter. De lage goothoogte van Kapelstraat 22 is geen reden om ter plaatse geen gestapelde woningbouw toe te staan.
- 3.4 In de 'Beleidsregel Groennorm Gemeente Rucphen' is het volgende opgenomen: *"Is er sprake van een bestemming 'bedrijf', 'detailhandel', 'dienstverlening' of 'horeca' binnen de bebouwde kom? Dan geldt de norm van 75m² per woning niet, maar is dit een streven"*. In dit geval is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering welke zwaarder weegt dan het toepassen van de groennorm. Echter wordt met de realisatie van dit plan wel degelijk rekening gehouden met het toevoegen van groen. In de nieuwe situatie zal rondom het gebouw een groenstrook komen met verschillende bomen. Het aanwezige groen wordt daarmee uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie. Dit past binnen de Duurzaamheidsvisie. Verder past voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de toekomstvisie Puur Rucphen 2030, door het toevoegen van zes woningen, wat een particulier initiatief betreft. Dit past binnen het uitgangspunt om mee te groeien met de samenleving en het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap.
- 3.5 Het bestemmingsplan voldoet aan de woonvisie, waarin dit een bijdrage levert aan het woningtekort voor de gemeente Rucphen. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming draagt bij aan de woningbouwdoelstelling van de gemeente

Rucphen. In deze doelstelling is tevens opgenomen dat er wordt ingezet op de bouw van starters- en seniorenwoningen waar dit plan aan bijdraagt.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Reclamant 3

Mail d.d. 19-01-2023, ontvangst d.d. 19-01-2023, D23/1189209.

Samenvatting ingediende zienswijze

- 4.1 Reclamant geeft aan dat een appartementencomplex met een goothoogte van 7 meter niet passend is tussen de reeds bestaande laagbouw in de nabije omgeving en verzoekt dit ten behoeve van de privacy op het terras/tuin (Kapelstraat 37) aan te passen;
- 4.2 Reclamant verzoekt om een parkeernorm van 1,9 (overige bebouwde kom) te hanteren, in plaats van de parkeernorm van 1,4 (centrum), waarmee nu in het bestemmingsplan wordt gerekend;
- 4.3 Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan afwijkt van de groennorm.

Inhoudelijke reactie:

- 4.1 De opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter sluit niet aan bij het bouwplan. Het betreft hier een gebouw van twee bouwlagen met enkel een bouwhoogte, vanwege een plat dak. Hierdoor is het opnemen van enkel een bouwhoogte van 7 meter voldoende. Voor de omliggende woningen is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 meter. Een maximale bouwhoogte van 7 meter voor een appartementengebouw van twee lagen is passend in het straatbeeld. Verder is dit een geaccepteerde hoogte van bebouwing binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied. Wat betreft privacy, het gedeelte, dat indiener beschrijft bezit de bestemming 'Bedrijf'. Een bedrijfsbestemming zonder mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning, geniet geen bescherming met betrekking tot privacy. Verder is de afstand vanaf de ontwikkeling tot aan het deel waar reclamant naar verwijst en dat grenst aan de openbare weg (terras/tuin Kapelstraat 37) minimaal 10 meter. Dit is in een bebouwde kom situatie acceptabel.
- 4.2 In de Nota Parkeernormen (vastgesteld door de raad d.d. 31-5-2017) is het volgende opgenomen: "Op kaarten van de huidige Nota Parkeernormen is bepaald dat de grens van het centrumgebied is gelegen 200 meter aan alle zijden van de winkelcentra c.q. winkelstraten." De gehele bebouwde kom van Zegge kan, vanwege haar omvang, daarom geheel aangemerkt worden als 'Centrum'. Derhalve is de juiste parkeernorm toegepast van 1,9. In het plan worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de genoemde norm behaald wordt;

- 4.3 In de 'Beleidsregel Groennorm Gemeente Rucphen' is het volgende opgenomen: *"Is er sprake van een bestemming 'bedrijf', 'detailhandel', 'dienstverlening' of 'horeca' binnen de bebouwde kom? Dan geldt de norm van 75m2 per woning niet, maar is dit een streven"*. In dit geval is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering welke zwaarder weegt dan het toepassen van de groennorm. Echter wordt met de realisatie van dit plan wel degelijk rekening gehouden met het toevoegen van groen. In de nieuwe situatie zal rondom het gebouw een groenstrook komen met verschillende bomen. Het aanwezige groen wordt daarmee uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Reclamant 4

Mail d.d. 20-01-2023, ontvangst d.d. 23-01-2023, D23/1189463.

Samenvatting ingediende zienswijze:

- 5.1 Reclamant geeft aan dat een appartementencomplex niet past in de huidige ruimtelijke structuur en dat deze niet bijdraagt aan het behoud van het dorpskarakter;
- 5.2 Reclamant geeft aan dat de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter niet aansluit bij het vigerende bestemmingsplan en bestaande bebouwing in de Kapelstraat. Reclamant verzoekt om voor de bouw- en goothoogte van het te realiseren bouwwerk de bestaande bebouwing in de Kapelstraat aan te houden;
- 5.3 Reclamant geeft aan te vrezen dat voorgenomen ontwikkeling zullen leiden tot een verlies van privacy, doordat de appartementen op de 2^e bouwlaag rechtstreeks uitkijken op de achtertuin (Kapelstraat 28) en op de voorzijde van de woning (Kapelstraat 41);
- 5.4 Reclamant verzoekt om een parkeernorm van 1,9 (overige bebouwde kom) te hanteren, in plaats van de parkeernorm van 1,4 (centrum), waarmee nu in het bestemmingsplan wordt gerekend. Reclamant verzoekt meer parkeerplaatsen beschikbaar te stellen;
- 5.5 Reclamant geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan afwijkt van de Toekomstvisie Puur Rucphen, de Visie Duurzaamheid en in het bijzonder de beleidsregel groennorm welke streeft naar 75 vierkante meter groen per woning;
- 5.6 Reclamant schetst twee alternatieven voor woningbouw op deze locatie om in de huidige woningnood te kunnen voorzien en welke beter passen bij de huidige ruimtelijke structuur. Reclamant noemt hiervoor levensloopbestendige laagbouw en eengezinswoningen.

Inhoudelijke reactie:

- 5.1 Het kleinschalige appartementencomplex van twee lagen is passend in het straatbeeld en de omgeving. Verder is dit een geaccepteerde hoogte van bebouwing binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied.
- 5.2 De opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter sluit niet aan bij het bouwplan. Het betreft hier een gebouw van twee bouwlagen met enkel een bouwhoogte, vanwege een plat dak. Hierdoor is het opnemen van enkel een bouwhoogte van 7 meter voldoende. Voor de omliggende woningen is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 meter. Een maximale bouwhoogte van 7 meter voor een appartementengebouw van twee lagen is passend in het straatbeeld;
- 5.3 De afstand vanaf de ontwikkeling tot aan het deel waar reclamant naar verwijst en dat grenst aan de openbare weg (terras/tuin Kapelstraat 37) minimaal 10 meter. Dit is in een bebouwde kom situatie acceptabel;
- 5.4 In de Nota Parkeernormen (vastgesteld door de raad d.d. 31-5-2017) is het volgende opgenomen: *"Op kaarten van de huidige Nota Parkeernormen is bepaald dat de grens van het centrumgebied is gelegen 200 meter aan alle zijden van de winkelcentra c.q. winkelstraten."* De gehele bebouwde kom van Zegge kan, vanwege haar omvang, daarom geheel aangemerkt worden als 'Centrum'. Derhalve is de juiste parkeernorm toegepast van 1,9. In het plan worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de genoemde norm behaald wordt. Het opnemen van meer parkeerplaatsen is in deze niet nodig;
- 5.5 In de 'Beleidsregel Groennorm Gemeente Rucphen' is het volgende opgenomen: *"Is er sprake van een bestemming 'bedrijf', 'detailhandel', 'dienstverlening' of 'horeca' binnen de bebouwde kom? Dan geldt de norm van 75m2 per woning niet, maar is dit een streven"*. Echter wordt met de realisatie van dit plan wel degelijk rekening gehouden met het toevoegen van groen. In de nieuwe situatie zal rondom het gebouw een groenstrook komen met verschillende bomen. Het aanwezige groen wordt daarmee uitgebreid ten opzichte van de bestaande situatie. Dit past binnen de Duurzaamheidsvisie. Verder past voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de toekomstvisie Puur Rucphen 2030, door het toevoegen van zes woningen, wat een particulier initiatief betreft. Dit past binnen het uitgangspunt om mee te groeien met de samenleving en het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap.
- 5.6 Het bestemmingsplan voldoet aan de woonvisie, waarin dit een bijdrage levert aan het woningtekort voor de gemeente Rucphen. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming draagt bij aan de woningbouwdoelstelling van de gemeente Rucphen. In deze doelstelling is tevens opgenomen dat er wordt ingezet op de bouw van starters- en seniorenwoningen waar dit plan aan bijdraagt.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding en toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Reclamant 5

Mail d.d. 23-01-2023, ontvangst d.d. 23-01-2023, D23/1189465.

Samenvatting ingediende zienswijze:

- 6.1 Reclamant geeft aan dat bouw van een tweelaags appartementencomplex niet past in het bestaande straatbeeld van de Kapelstraat en daarmee zorgt voor een inbreuk op de privacy doordat de woonruimtes/balkons inkijk hebben op de slaapkamer en tuin van Kapelstraat 37;
- 6.2 Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien. Reclamant geeft aan dat hierbij ook rekening moet worden gehouden met de bedrijvigheid op nummer 37 en de toekomstige bedrijvigheid op nummer 39;
- 6.3 Reclamant geeft aan problemen te voorzien met de toename van verkeer, waardoor er een toename is van geluid en meer verkeersbewegingen in een te smalle straat met te veel geparkeerde auto's;
- 6.4 Reclamant schetst twee alternatieven voor woningbouw op deze locatie om in de huidige woningnood te kunnen voorzien en welke beter passen binnen het straatbeeld. Reclamant noemt hiervoor levensloopbestendige laagbouw en eengezinswoningen.

Inhoudelijke reactie:

- 6.1 De afstand vanaf de ontwikkeling tot aan het deel waar reclamant naar verwijst (slaapkamer/tuin Kapelstraat 39) is minimaal 10 meter. Dit is in een bebouwde kom situatie acceptabel.
- 6.2 In de Nota Parkeernormen (vastgesteld door de raad d.d. 31-5-2017) is het volgende opgenomen: *"Op kaarten van de huidige Nota Parkeernormen is bepaald dat de grens van het centrumgebied is gelegen 200 meter aan alle zijden van de winkelcentra c.q. winkelstraten."* De gehele bebouwde kom van Zegge kan, vanwege haar omvang, daarom geheel aangemerkt worden als 'Centrum'. Derhalve is de juiste parkeernorm toegepast van 1,9. In het plan worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de genoemde norm behaald wordt. Eventuele toekomstige bedrijvigheid op nummer 39 dient bij de vergunningsaanvraag te voldoen aan de dan gestelde regels met betrekking tot parkeren. Hier hoeft in dit bestemmingsplan geen rekening mee te worden gehouden;
- 6.3 Voor het huidige bedrijf op de te ontwikkelen locatie geldt op grond van de Nota Parkeernormen Rucphen een verkeersgeneratiecijfer van 7,15 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). Gelet op de bedrijfstijden van het bedrijf mag aangenomen worden dat deze verkeersbewegingen hoofdzakelijk overdag plaatsvinden. Per uur komt dit neer op 0,6 mvt/u. De gewenste ontwikkeling bestaat uit de bouw van zes gestapelde woningen. Op grond van de Nota Parkeernormen Rucphen geldt een verkeersgeneratiecijfer van 5,8 mvt/etm. Voor zes woningen komt dit neer op 34,8 mvt/etm (6x5,8). Per uur vinden er gemiddeld gezien 1,4 verkeersbewegingen plaats. Ten opzichte van de bestaande situatie betekent dit een toename van 0,8 mvt/u.

Afgerond zal er een toename te verwachten zijn van 1 verkeersbeweging per uur. Deze toename achten wij niet dusdanig hoog dat hierdoor verkeersproblemen zullen ontstaan. Gelet op deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zal de geluidsbelasting ook niet significant toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

- 6.4 Het bestemmingsplan voldoet aan de woonvisie, waarin dit een bijdrage levert aan het woningtekort voor de gemeente Rucphen. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming draagt bij aan de woningbouwdoelstelling van de gemeente Rucphen. In deze doelstelling is tevens opgenomen dat er wordt ingezet op de bouw van starters- en seniorenwoningen waar dit plan aan bijdraagt.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is niet gegrond en heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan op onderstaande punten:

- 7.1 Verbeelding: De grootte van het bouwvlak wordt aangepast;
- 7.2 Verbeelding: De maatvoering wordt aangepast naar een maximum bouwhoogte van 7 meter;
- 7.3 Toelichting: De bouw- en goothoogte wordt aangepast, zodat er enkel wordt toegezien op een bouwhoogte van 7 meter;
- 7.4 Toelichting: Er wordt een passage opgenomen welke toeziet op privacy en welke maatregelen in het plan worden genomen om dit te voorkomen.
- 7.5 Regels: Er zal een regel worden toegevoegd welke toeziet op privacy en welke maatregelen in het plan worden genomen om dit te voorkomen.

Rucphen, 21-03-2023

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

mr. M. van der Meer Mohr , burgemeester.

dhr. S. Michielse , secretaris.

Bijlage 1: Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing Kapelstraat 26

