

**Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen
2020, Roosendaalsebaan ong. tussen nr. 20 en 24 te Schijf'**

INHOUD:

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

1. Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in de Staatscourant en de Rucphense Bode van 27 december 2023 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2020, Roosendaalsebaan ong. tussen nr. 20 en 24 te Schijf'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 28 december 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot één mondelinge zienswijzen en twee 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 'Buitengebied Rucphen 2020, Roosendaalsebaan ong. tussen nr. 20 en 24 te Schijf' heeft tot doel om twee vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren op een perceel met een agrarische bestemming. Het plangebied is gelegen aan de Roosendaalsebaan en betreft perceel Q294.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2020, Roosendaalsebaan ong. tussen nr. 20 en 24' zijn drie 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.

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

Natuur Werkgroep Rucphen

Brief d.d. 5-1-2024, ontvangst d.d. 5-1-2024, Z23/066382.

Inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 Op de verbeelding ontbreekt de knipscheerhaag van de landschappelijke inpassing tussen de twee percelen;
- 1.2 Figuur 13 op bladzijde 29 en figuur 14 op bladzijde 30 van de toelichting betreffen een andere dan onderhavige locatie.

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Er is met opzet gekozen om deze knip- en scheerheg niet als 'Groen-Landschapselement' te bestemmen. Ook zonder dit te bestemmen wordt voldaan aan de vierkante meters aan groene inpassing.
- 1.2 De figuren zullen in het vastgestelde plan worden aangepast, zodat deze overeenkomen met onderhavige locatie.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De figuren in de toelichting worden aangepast naar onderhavige locatie.

Zienswijze 2

Reclamant 1

Brief d.d. 6-2-2024, ontvangst d.d. 6-2-2024, D24/1210449.

Inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 Reclamant betuigt dat er geen goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. Als direct omwonende is reclamant niet meegenomen in de uitgevoerde omgevingsdialoog. Er wordt in het bestemmingsplan ook niet beschreven hoe deze omgevingsdialoog is uitgevoerd.

Tot slot is reclamant van mening dat het college van burgemeester en wethouders onvoldoende getoetst heeft of de omgevingsdialoog volgens de gemeentelijke richtlijnen is uitgevoerd. In de adviesnota aan het college is gesteld dat er sprake is van een zorgvuldige omgevingsdialoog. Het college had, conform de voorwaarde uit het principebesluit, niet mogen besluiten om het ontwerpbestemmingsplan in behandeling te nemen.

- 1.2 Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- 1.3 Het principebesluit is niet gepubliceerd en er is geen voorontwerp ter inzage gelegd. Reclamant is hierdoor niet in de gelegenheid gesteld om vooraf kennis te nemen van, en inbreng te leveren op, deze ontwikkeling. Bij het zorgvuldig beoordelen van de omgevingsdialoog had duidelijk geworden dat wel een voorontwerp ter inzage gelegd had moeten worden.
- 1.4 Reclamant betuigt dat de stedenbouwkundige inpassing niet in lijn ligt met het Ruimte-voor-Ruimte beleid. In dit stuk staat voorop dat de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden behouden, dan wel versterkt, moeten worden. Van oudsher is hier sprake van losse bebouwing met een ruime onderlinge afstand. Dat door de voormalige bedrijfswoning op nummer 20 de bebouwing aan de noordzijde van de Roosendaalsebaan iets verdicht is, kan niet de stelling dragen dat een aaneengesloten lint de wenselijke vorm van bebouwing zou zijn. Een bebouwingslint is nooit het streven of de praktijk geweest. Dit is niet passend bij het karakter en het ritme van de straat, dat wordt gekenmerkt door een herhalend patroon van afwisselende groenstructuur – open gebied – bebouwing.
- 1.5 Een samenhangende visie op de wenselijke afronding van de bebouwde kom tussen Oud Kerkpad en Roosendaalsebaan ontbreekt. Deze visie is nodig om de juiste ruimtelijke afwegingen te kunnen maken. Reclamant heeft een aanzet gedaan voor een dergelijke visie.
- 1.6 Spaties in de bebouwing zijn essentieel voor het behoud van het contact met het landschap en de omgeving. Dit is destijds in het Dorpsontwikkelingsplan terecht gekomen. Ook in het Ruimte-voor-Ruimte beleid is het belang van 'vensters' verwoord. Indien de twee woningen op dit perceel worden gerealiseerd, vervalt de enige mogelijkheid om aan de noordzijde een venster te behouden met een waardevolle lange zichtlijn naar de vaart.
- 1.7 In de nota 'Rucphen, Ruimte voor Ruimte, visie op toepassing regeling' staat een foutieve aanname, die doorwerkt in het geldende bestemmingsplan. In de visie wordt benoemd: "open stuk noordzijde bebouwingsmogelijkheden". Volgens reclamant is dit incorrect, of niet volledig, nu er vanuit dit stuk van de Roosendaalsebaan een zichtlijn is van ongeveer een kilometer, over de Heiberg/Oud-Kerkpad. Het adviesbureau heeft dit strategisch venster niet onderkend, waardoor de visie op een onjuiste aanname is gebaseerd. De betreffende visie kan hiermee geen basis vormen voor het toestaan van woningbouw op deze locatie.
- 1.8 Reclamant betuigt dat het systeem van Ruimte-voor-Ruimte verleidt tot ruimtelijke ordening op basis van financiële argumenten in plaats van ruimtelijke argumenten. De

provincie maakt kosten voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op de ene plek en verdient dat terug door bouwtitels te (laten) verkopen voor een andere plek, waar anders niet gebouwd zou mogen worden. Naar mening van reclamant is dat niet (langer) maatschappelijk te verantwoorden als dit leidt tot een inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit op een andere plek. Dat met duurbetaalde Ruimte-voor-Ruimte titels ineens wel gebouwd mag worden op plekken waar het anders niet zou mogen, geeft aan dat het risico bestaat dat een goede ruimtelijke ordening wordt ondergesneeuwd door een geld-gedreven ordening.

Tevens heeft reclamant de angst dat dit betekent dat nieuwe bewoners sneller een lege kavel kopen om een Ruimte-voor-Ruimte woning naar eigen zin te kunnen bouwen, in plaats van een oud (agrarisch) bedrijfsperceel, om hier te gaan wonen. Ook in verband met de procedure die dan doorlopen moet worden.

- 1.9 Reclamant ziet de landschappelijke inpassing als 'een doekje voor het bloeden'. De praktijk leert dat de inpassingen niet (volledig) gerealiseerd worden. Er wordt gevraagd waar de verhoging van de natuurwaarden en biodiversiteit blijven en welke garantie reclamant heeft dat het voorgenomen landschappelijke inpassingsplan gerealiseerd wordt.

Verder vraagt reclamant zich af of het bloemrijk grasland wel of niet terugkomt, nu dit niet te vinden is in het landschapsplan.

- 1.10 Reclamant mist een onderbouwing voor de noodzaak van deze twee woningen. Hierbij mist reclamant ook een onderbouwing waarom het op deze locatie noodzakelijk is en waarom het perceel/het volume zo groot moet zijn.

Naar waarneming van reclamant vallen de Ruimte-voor Ruimte woningen die de afgelopen jaren gebouwd zijn in een hogere prijsklasse. Daarmee wordt slechts een klein deel van de woningzoekenden met een binding met Schijf bediend. Ook andere doelgroepen verdienen de kans op een woning.

- 1.11 Reclamant stelt dat mocht er onverhoopt één woning worden toegestaan, de consequenties voor de omgeving maximaal beperkt moeten worden. Er zal gekeken moeten worden naar de juiste locatie op het perceel, om de inbreuk op het open landschap te beperken.
- 1.12 De nieuwe uitritten zijn niet wenselijk. De Roosendaalsebaan is een hoofdontsluitingsweg in het buitengebied, waar twee extra inritten niet passend zijn. Dat wordt hier versterkt door twee flauwe bochten in combinatie met de regelmatig (te) hoge snelheden.
- 1.13 Reclamant stelt – in het kader van de ontsluiting – voor om de woningen aan de achterzijde van het perceel te plaatsen. Dit resulteert tevens ook in het behouden van de zichtlijn vanaf de Roosendaalsebaan en het vrije uitzicht vanuit de woningen aan de Huisakker.

- 1.14 Reclamant pleit voor het beperken van het oppervlak van het perceel. In deze vorm ontstaat onder andere het risico op tweedelijs bebouwing in de vorm van een mantelzorgwoning.
- 1.15 Reclamant stelt dat drie parkeerplaatsen op eigen terrein onvoldoende is voor volledig parkeren op eigen terrein. Er is onvoldoende getoetst of met die minimum norm de verkeersveiligheid gebord is. Reclamant stelt voor om het parkeren langs de noordzijde van de weg tussen 20 en 24 onmogelijk te maken en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein bij te stellen.
- 1.16 Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan onvoldoende wordt ingegaan op de afwikkeling van het water.
- 1.17 Reclamant wil weten of het perceel wordt opgehoogd. Dit zou veel bouwverkeer, en daarmee uitstoot, opleveren. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de Aeries berekening die dit moet onderbouwen.
- 1.18 Het ontwerpbestemmingsplan vraagt her en der om correcties, aanscherpingen of uitleg. Op p. 28-29 van de toelichting staan passages over de Hoeksestraat en de figuren 13 en 14 zijn onjuist. De toelichting onder figuur 6 is incorrect.

Er zit tevens een discrepantie in een passage uit de toelichting op p. 37 en artikelen 4.2.2 en 7.1.2 in de regels.

- 1.19 Reclamant heeft een vraag over de achterste rooilijn. Het ontwerpbestemmingsplan wekt de indruk dat de situering van de woningen en bijgebouwen op het perceel vrij is. Het uitgangspunt van het Ruimte-voor-Ruimte beleid is dat de achterste rooilijn niet verder komt dan die van de bebouwing in de directe omgeving.

Reactie ingediende zienswijze:

- 1.1 Dat reclamant niet is meegenomen in de omgevingsdialoog is uiteraard spijtig. Dat betekent echter niet direct dat er geen goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. De overige wettelijke inspraakmomenten, zienswijzen en beroep, kan reclamant benutten om diens reactie aan te leveren.

Een omgevingsdialoog is in basis vormvrij. Dat reclamant niet is meegenomen in de adressenlijst, maakt nog niet dat de omgevingsdialoog als uitgevoerd niet zorgvuldig is. Het college was bij het geven van een positief besluit niet op de hoogte dat reclamant niet was meegenomen. Het besluit is dan ook genomen op basis van de destijds beschikbare informatie.

- 1.2 Reclamant heeft onvoldoende onderbouwd en aanneembaar gemaakt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- 1.3 Een principebesluit wordt nooit gepubliceerd. Een besluit op een principeverzoek (ook wel vooroverleg genoemd) is geen besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Daarmee hoeven deze ook niet gepubliceerd te worden. Een principeverzoek kan worden vergeleken met een haalbaarheidsonderzoek; er wordt beoordeeld onder welke voorwaarden een plan definitief in procedure gebracht kan

worden. Dit kan een vergunningsaanvraag of bestemmingsplan (onder wetgeving t/m 2023) zijn. Uiteraard kan de uitkomst ook negatief (niet haalbaar) zijn. In het geval van deze procedure is beoordeeld dat het plan haalbaar bevonden is.

Onduidelijk is waarom reclamant de voorontwerpfase koppelt aan de omgevingsdialoog. Een voorontwerpbestemmingsplan is niet wettelijk verplicht. Nu er uit de omgevingsdialoog geen opmerkingen naar voren gekomen zijn, was er geen aanleiding om het plan eerst als voorontwerp te publiceren. Middels deze terinzagelegging heeft reclamant alsnog de mogelijkheid input te leveren op het plan.

- 1.4 Het standpunt van reclamant dat de stedenbouwkundige inpassing niet in lijn ligt met het Ruimte voor Ruimte beleid wordt niet gedeeld. Het vigerende beleidsstuk Ruimte voor Ruimte 2020 (mei 2020) borduurt verder op het beleidsstuk Ruimte voor Ruimte (mei 2011). Het document uit 2011 is nog steeds deels (afbeeldingen/figuren van o.a. de bebouwingsconcentraties, ruimte voor ruimte locaties, zichtlijnen en kavels met bebouwing) van toepassing. De voorwaarde behorende bij de genoemde bebouwingsconcentraties voor Ruimte voor Ruimte kavels zijn met het beleid uit 2020 vernieuwd.

In het beleid uit 2011 is het plangebied aangemerkt als mogelijke bouwlocatie. Er zijn hier vanuit het Ruimte voor Ruimte oogpunt ook geen specifieke zichtlijnen opgenomen. Er wordt voor deze locatie in dit beleid gesproken over kleine stroken lintbebouwing. Voorliggend bouwplan past binnen dit beeld en daarmee binnen de visie die Ruimte voor Ruimte schept.

- 1.5 Zoals onder voorgaand punt benoemd schetst het Ruimte voor Ruimte beleid uit 2011 een visie voor het betreffende gebied. De beoogde bouwlocaties worden hier gearceerd.
- 1.6 Conform het Ruimte voor Ruimte beleid liggen er geen waardevolle zichtlijnen op het perceel. Zoals benoemd zijn conform het Ruimte voor Ruimte beleid kleine stroken lintbebouwing passend in dit gebied.
- 1.7 Reclamant onderbouwt niet waarom de visie incorrect of onvolledig is. Het lijkt hier om een meningsverschil te gaan. Bij het opstellen van het beleid is de betreffende zichtlijn niet als dusdanig waardevol aangemerkt, als dat reclamant van mening is. Dit vastgestelde beleid is het toetsingskader. De zichtlijn vormt hiermee geen weigeringsgrond voor het bouwplan.
- 1.8 Ruimtelijke uitdagingen zijn grensoverstijgend. Waar er soms in Rucphen meer ruimte zal vrijkomen, zal er een andere keer meer gebouwd worden. Het standpunt dat financiën hierin leidend zijn wordt niet gedeeld. Middels het bestemmingsplan "Buitengebied 2020" zijn vooraf een aantal vaste locaties aangewezen waar een Ruimte voor Ruimte woning in ieder geval haalbaar is. In alle andere gevallen wordt er per geval beoordeeld of er een kans van slagen is. Zoals bij elk bouwplan, Ruimte voor Ruimte of een regulier initiatief, zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (procedures die onder de Wet ruimtelijke ordening worden afgehandeld). In dit geval is naar oordeel van de gemeente aangetoond dat er

sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De beredenering dat potentiële nieuwe bewoners eerder gaan voor nieuwbouw in verband met de procedures is onduidelijk. Zowel nieuwbouw, als het herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning zijn verbonden aan procedures. Een procedure voor het particulier bewonen van een voormalige bedrijfswoning zijn over het algemeen minder complex.

- 1.9 In het bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting (artikel 8.2 van de regels) opgenomen dat de woningen uitsluitend bewoond mogen worden indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, beheerd en in stand wordt gehouden. Publiekrechtelijk wordt dit dus middels het bestemmingsplan geborgd. Bij niet naleven kan er handhavend worden opgetreden.

Er zal overigens geen groenrijk grasland worden gerealiseerd. Er is gezocht naar een meer gedragen en robuustere landschappelijke inpassing.

- 1.10 Nieuwe ontwikkelingen stammen niet altijd voort uit noodzaak. Er hoeft dan ook geen noodzaak aangetoond te worden. Wél dient er aangetoond te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is. Initiatiefnemer heeft dat middels de toelichting van het bestemmingsplan aangetoond.

Woningen van deze omvang zijn in basis niet geschikt voor lagere prijsklassen. Dergelijke percelen lenen zich over het algemeen meer voor vrijstaande woningen dan kleinere woningen of een appartementencomplex. Dat soort woningen zijn meestal geschikter voor die doelgroep. Uiteraard verdienen ook andere doelgroepen een woning, echter zal een ander soort locatie hier passender voor zijn. Als een initiatiefnemer kan aantonen wél een haalbaar concept te hebben, wordt dit net als elk ander plan beoordeeld.

- 1.11 Dit is niet van toepassing, nu het plan voor twee woningen blijft. Bij de planvorming is gekeken naar het beperken van de consequenties voor de omgeving. Tevens is het plan intern getoetst aan verschillende belangen waar deze verschillende belangen tegen elkaar zijn afgewogen. Op die manier is een goede ruimtelijke ordening geborgd.
- 1.12 De uitritten passen binnen het gemeentelijke beleidskader. Hiermee is er geen weigeringsgrond.
- 1.13 De planbegrenzing voor het wijzigingsgebied is vastgelegd in het ruimte voor ruimtebeleid. Enkel binnen deze begrenzing is het op deze locatie mogelijk om de woningen toe te staan. Zoals eerder genoemd is deze zichtlijn in het ruimte voor ruimtebeleid niet als dusdanig opgenomen.
- 1.14 Een mantelzorgwoning kan niet worden tegengehouden. Dit is onder voorwaarden mogelijk op grond van vergunningsvrije regelgeving.
- 1.15 Het wettelijk toetsingskader voor het parkeren is het gemeentelijke beleidsdocument 'Nota Parkeernormen Rucphen 2017'. Hier wordt aan voldaan, waarmee er geen weigeringsgrond is. Er is daarmee ook geen aanleiding om een

verkeersveiligheidsonderzoek uit te voeren op basis van het aantal parkeerplaatsen.

Verder is er geen aanleiding om planologisch te waarborgen dat er niet langs de Roosendaalsebaan geparkeerd wordt. Wettelijk gezien is parkeren in de berm toegestaan, mits er gevaar op de weg wordt veroorzaakt. In dat geval kan er handhavend worden opgetreden.

- 1.16 De wateropgave is middels de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3 van de regels geborgd. De volgende formule is hieraan gekoppeld: benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06. Hoeveel retentiecapaciteit benodigd is kan pas worden berekend zodra het definitief civieltechnisch ontwerp gereed is. Dat is de vervolgstap na het bestemmingsplan, welke de planologische kaders schept waar dit civieltechnische ontwerp binnen moet passen.
- 1.17 Voor de realisatie van het plan wordt er ter plaatse niet opgehoogd. De AERIUS berekening is als bijlage 7 opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze is ook correct mee gepubliceerd.
- 1.18 De constatering van reclamant zijn correct. De passages over de Hoeksestraat op pagina 28 en 29 worden aangepast. Tevens worden de figuren 13 en 14 vervangen. De tekst onder figuur 6 wordt aangepast.

Het is tevens juist dat er verschillende afstanden vanuit de wegas worden benoemd. Volgens het bestemmingsplan is er een minimale afstand van 15 meter benodigd. Echter is – om te kunnen voldoen aan de Wet Geluidhinder een afstand opgenomen van 24 meter. Dit zijn twee verschillende regelingen.

- 1.19 In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan wordt bebouwing vrijgelaten binnen het bouwvlak. Reclamant heeft gelijk dat dit niet in lijn is met de voorwaarden die worden gesteld in het Ruimte voor Ruimtebeleid. Aan de realisatie van de voorgevel van de woning achter de rooilijn van de aangrenzende bebouwing is voldaan. Echter is niet duidelijk in het bestemmingsplan opgenomen dat de achtergevel niet verder dient te komen dan die van de bebouwing in de directe omgeving. Het bouwvlak wordt daarom naar voren gesitueerd, zodat de achtergevelrooilijn in het verlengde is gelegen van de hoofdgebouwen in de directe omgeving. Een tekening hiervan is opgenomen in bijlage 1 bij deze Nota van Zienswijzen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting en de verbeelding. Het bouwvlak wordt verder aan de voorkant van de percelen gesitueerd. Verder worden in de toelichting de figuren 13 en 14 vervangen en worden de passages op pagina 28 en 29 aangepast. Tevens wordt de tekst onder figuur 6 aangepast.

Zienswijze 3

Reclamant 2

Mondeling besproken d.d. 7-2-2024, schriftelijk bevestigd 7-2-2024

Inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 Reclamant stelt dat de landschappelijke inpassing is aangepast naar aanleiding van het eerste concept. Deze aanpassing heeft geleid tot een aanzienlijke vermindering van de oppervlakte van het bouwvlak. De omvang en ligging van de enkelbestemming 'groen' is zodanig aangepast dat de bouwmogelijkheden aanzienlijk zijn verminderd, qua ligging/positionering en qua breedte. Het oprichten van hoofdgebouwen is beperkt uitvoerbaar vanwege de beeldkwaliteitseisen en de bestemmingsplanregels. Reclamant stelt voor om de landschappelijke inpassing, ter plaatse van de oprichting van het hoofdgebouw van een breedte van 7,5 meter naar 3 meter terug te brengen, over een lengte van 15 meter. Dit wordt aan de voor- en achterkant gecompenseerd.

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Reclamant wordt tegemoetgekomen door dit punt aan te laten passen in het vastgestelde bestemmingsplan. Er wordt met deze aanpassing nog steeds voldaan aan de minimale oppervlakte voor de landschappelijke inpassing bij een Ruimte voor Ruimtewoning.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en het landschappelijk inpassingsplan.

5. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden op onderdelen tot aanpassing van de toelichting, verbeelding en landschappelijke inpassing van het bestemmingsplan.

Rucphen,

Burgemeester en wethouders van Rucphen,
de secretaris, de burgemeester,

Edwin Kolen

Marjolein van der Meer Mohr

6. Bijlagen

Bijlage 1 – definitie achtergevelrooilijn

