

Nota van Zienswijzen

zienswijzen in het kader van het ontwerp omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit voor het bouwen van een woning aan de Kapelstraat ongenummerd nabij 14 te Zegge

Inspraak

Ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft, op grond van artikel 3.10 Wabo de ontwerpomgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van een woning aan de Kapelstraat ongenummerd nabij nummer 14 te Zegge ter inzage gelegen.

Onderwerp

Met een publicatie in de Staatscourant en weekblad "De Rucphense Bode" van 31 januari 2013 is kennis gegeven van de terinzagelegging van deze ontwerp omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit voor het bouwen van een woning aan de Kapelstraat ongenummerd nabij 14 te Zegge. Het plan heeft betrekking op het voornemen een woning te bouwen aan de Kapelstraat te Zegge in de nabijheid van de woning Kapelstraat 14 te Zegge.

In aansluiting op bovenvermelde publicatie heeft het ontwerp tezamen met de daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken (vanaf 31 januari 2013 t/m 13 maart 2013) ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het ontwerp was daarnaast ook digitaal te raadplegen via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is gedurende voornoemde periode de mogelijkheid geboden om over het ontwerp een gemotiveerde zienswijze aan burgemeester en wethouders te richten.

Schriftelijke zienswijzen

De inspraakmogelijkheid heeft tot drie, waarvan twee identieke zienswijzen geleid.

De twee identieke zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en gelet daarop ontvankelijk. De inhoud van de zienswijzen wordt hieronder eerst kort samengevat en daarna (puntsgewijs) van antwoord voorzien. Benadrukt wordt voorts dat de zienswijzen volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken. Omdat de inhoud van de zienswijzen identiek is, wordt deze slechts één maal weergegeven.

1) *Mevrouw L. Giesberts, Kapelstraat 11 te Zegge, ontvangen d.d. 20 februari 2013*

2) *De heer M. Matthijssen, Kapelstraat 9 te Zegge, ontvangen d.d. 25 februari 2013*

Samenvatting

Indieners zijn eigenaar van tegenover de beoogde bouwlocatie gelegen woningen. Zij willen met de zienswijze het volgende kenbaar maken:

1. Op dit moment is het bouwen van een woning op de beoogde locatie op basis van het geldend bestemmingsplan niet toegestaan.
2. De procedure is opgestart om te anticiperen op de ontwikkeling van woningbouw in het gebied Zegge Oost. Betrokkenen geven nu al aan dat zij bezwaren hebben tegen een dergelijke ontwikkeling. Het is niet reëel om aan te nemen dat dit plan tot ontwikkeling komt, mede omdat er ook sprake is van een woningbouwinitiatief aan de Hoefstraat te Zegge.
3. In de ruimtelijke onderbouwing is sprake van één woning. Betrokkenen verwachten dat ter plaatse nog voor twee woningen meer een procedure zal worden gestart. Zij hebben daar op voorhand al bezwaren tegen.
4. Indieners verwachten waardevermindering van hun woning.

Beantwoording

- Ad. 1. Juist omdat het bouwen van een woning op dit moment op basis van het geldend bestemmingsplan niet is toegestaan, is de onderhavige projectafwijkingsprocedure gestart.
- Ad. 2. Door middel van terinzagelegging van een voorontwerp bestemmingsplan is een begin gemaakt met de procedure om te komen tot bebouwing van het gebied Zegge Oost. Dit plan voorziet in nieuwbouwmogelijkheden voor het dorp Zegge. Op basis van een marktonderzoek, opgesteld door de initiatiefnemer, woningcorporatie Thuisvester, blijkt dat dit plan voorziet in de woningbehoefte voor het dorp Zegge. Ontwikkeling van het gebied is derhalve zeker voorstelbaar. Het uiten van bezwaren tegen deze ontwikkeling kan te zijner tijd op de wettelijk voorgeschreven wijze. Bekend is dat er een gegadigde is om een locatie aan de Hoefstraat te Zegge in ontwikkeling te brengen. Op basis van genoemde marktverkenning is een dergelijke ontwikkeling vooralsnog niet aan de orde.
- Ad.3. De onderhavige procedure voorziet in de bouw van één woning. Het uiten van bezwaren tegen andere ontwikkelingen kan te zijner tijd op de wettelijk voorgeschreven wijze.
- Ad. 4. Als er schade ontstaat als gevolg van een planologische maatregel, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

3) *Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch*

Samenvatting

De provincie Noord-Brabant heeft gezien hoe het ontwerp projectafwijkingsbesluit zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van haar ruimtelijk beleid, vastgelegd in de Verordening ruimte Noord – Brabant 2012, relevant zijn. De provincie constateert dat de beoogde woning is geprojecteerd op grond die ingevolge de Verordening Ruimte is aangeduid als agrarisch gebied en

zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In de toelichting is onterecht aangegeven dat de locatie deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Van daaruit heeft de provincie een opmerking. Gewezen wordt op het feit dat deze stedelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied, zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte. De verantwoording hierover dient in het licht van artikel 2.2. van de Verordening ruimte nader te worden uitgewerkt voordat het besluit wordt vastgesteld. Daarbij speelt voor de provincie de vraag of sprake is van een toekomstige stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte of van een ontwikkeling in de zin van artikel 11.4 van de Verordening Ruimte.

Beantwoording

Vaststelling van het bestemmingsplan Zegge Oost, waarop met dit project geanticipeerd wordt, staat gepland voor de raadsvergadering van 11 december 2013. In die zin is dan ook sprake van een toekomstige stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening Ruimte. In verband met de opmerking van de provincie kan gewezen worden op het besluit van burgemeester en wethouders, die op 27 september 2011 besloten tot een regeling om de rood-met-groen koppeling, die op de Verordening ruimte is gebaseerd, te implementeren in ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied door onder andere: een nieuw ruimtelijk kwaliteitskader (Structuurvisie Landschap) met uitvoeringsparagraaf in het leven te roepen, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 juni 2012.

Verder worden hierbij de forfaitaire bedragen en basisinspanning gehanteerd zoals deze in de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zijn opgenomen.

Ook voor het plan Zegge Oost wordt overeenkomstig deze besluitvorming gehandeld. Een en ander zal in de anterieure overeenkomst die vooraf gaat aan terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Zegge Oost geconcretiseerd zijn. Het gaat hier om de berekening en de zekerstelling van de bijdrage kwaliteitsverbetering.

Met initiatiefnemer is daarnaast een separate anterieure overeenkomst aangegaan. Daarbij heeft initiatiefnemer een bedrag van € 10.000,00 betaald voor planologische medewerking.

Op grond van de berekening volgens de Handreiking betreft de bijdrage:

Perceeloppervlakte, zoals opgenomen op www.ruimtelijkeplannen.nl ca. 1.300 m², momenteel in gebruik als siertuin met tennisbaan. Bouwgrondprijs van de gemeente € 228,00 per m², totaal € 296.400,00. 1% van dit bedrag is € 3.000,00. Dit bedrag wordt voldaan uit de ontvangen bijdrage van € 10.000,00.

Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande kan worden besloten tot het verlenen van een omgevingsvergunning met projectafwijdingsbesluit.

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

C.F.J. Verheijen.

mr. M. van der Meer Mohr.