

**Nota van Zienswijzen behorende bij
het bestemmingsplan “Emmausplein e.o. – St. Willebrord”**

INHOUD:

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

Bijlage 1: Gegevens indieners zienswijze (niet te publiceren op internet)

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 januari 2015 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Emmausplein e.o. – St. Willebrord". Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 15 januari 2015 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 een tweetal 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

De gemeente beoogt een revitalisering van het Emmausplein. In het najaar van 2012 stelde de gemeenteraad daartoe, op voorpraak van de ontwikkelingsgroep, een visie en stedenbouwkundige plan (het 'vlekkenplan') vast. Over het nieuwbouw- en herinrichtingsprogramma in die visie zijn met ontwikkelende partijen nadien afspraken gemaakt. Met het nieuwe bestemmingsplan zal de vastgestelde visie een juridisch bindende status krijgen, die nodig is om tot uitvoering van het programma te komen.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Emmausplein e.o. – St. Willebrord" is een tweetal 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 zienswijze aanleiding geeft 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

Horecabedrijf 't Pleintje, Kanariestraat 15

Brief d.d. 23 februari 2015, ontvangst d.d. 24 februari 2015, IG15/000908, IA15/028102

Inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 Reclamant stelt dat de exploitant/eigenaar van het horecabedrijf sinds 2001 in overleg is met de gemeente om een uitbreiding/wijziging van zijn gebouw te realiseren. De uitbreiding/wijziging betreft o.a. de bouw van een rokersruimte aan het gebouw en de bouw van een aantal wooneenheden (appartementen) op en/of tegen het gebouw aan. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan biedt – volgens reclamant ten onrechte – geen mogelijkheden om de uitbreiding/ wijziging te realiseren.
- 1.2 Reclamant stelt dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan met zich meebrengt dat de directe omgeving van het horecabedrijf wordt volgebouwd en dat het bedrijf definitief op slot gezet wordt. Bovendien zal de zichtbaarheid van het horecabedrijf significant afnemen door de beoogde nieuwe bebouwing.
- 1.3 Reclamant vreest een tekort aan parkeerplaatsen op en rondom het plein.
- 1.4 Exploitant/eigenaar van het horecabedrijf verzoekt de raad om met hem in overleg te gaan en te bezien wat de mogelijkheden zijn om zijn plannen en wensen alsnog in het bestemmingsplan te verwerken.

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is een juridisch-planologische vertaling van het vlekkenplan dat bij raadsbesluit van 27 september 2012 is vastgesteld. Het vlekkenplan (opgenomen als bijlage 8 bij de plantoelichting) beschrijft o.a. het proces van totstandkoming. Het vlekkenplan volgde op eerdere vernieuwingsplannen die de eindstreep niet hebben gehaald. Het vlekkenplan is het resultaat van een interactief visie- en planvormingsproces dat medio 2010 is gestart. Het plan is voorbereid door een werkgroep en een ontwikkelingsgroep, waarin het maatschappelijk middenveld, waaronder de ondernemingsvereniging St. Willebrord (Willebrord promotion), vertegenwoordigd was. De exploitant/eigenaar van 't Pleintje is steeds

uitgenodigd voor de bijeenkomsten van de werkgroep, waar hij aanvankelijk deel van uitmaakte. Later is hij afgehaakt.

De werkgroep zag het verbeteren van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plein als belangrijkste opgave. Het Emmausplein zou een vanzelfsprekend deel van het kernwinkel-apparaat moeten worden, samen met de winkels aan de Dorpsstraat, en er moest een aangenaam verblijfsklimaat gecreëerd worden. E.e.a. in lijn met de aanbevelingen uit de gemeentelijke structuurvisie Detailhandel en Horeca van april 2009.

Het vlekkenplan doet verslag van een vijftal uiteenlopende modellen voor het Emmausplein, die door de werkgroep zijn besproken. De modellen werden gemaakt om de ruimtelijke mogelijkheden te onderzoeken. In geen van die modellen wordt uitgegaan van een uitbreiding/wijziging van het gebouw (de voormalige Emmauskerk), waarin thans het horecabedrijf is gevestigd. De unaniem gekozen stedenbouwkundige opzet (model 5 'Geleed plein') laat dan ook geen ruimte om bijvoorbeeld wooneenheden op en/of tegen het gebouw aan op te richten.

Bovendien heeft de gemeente in april 2014 voor de uitvoering van het nieuwbouw- en herinrichtingsprogramma uit het vlekkenplan twee ontwikkelende partijen gecontracteerd. Wij zijn geenszins voornemens om de met die partijen gemaakte afspraken op het allerlaatste moment te herzien.

- 1.2 De nieuwbouw in de directe omgeving van het horecabedrijf betreft enkele de woningen aan de Merelstraat. De kortste afstand tussen het horecabedrijf en deze nieuwbouwwoningen is vergelijkbaar met de kortste afstand tussen het horecabedrijf en de reeds bestaande woningen aan de Merelstraat, ruim 15 meter. De opmerking dat het bedrijf definitief op slot wordt gezet, kunnen wij moeilijk plaatsen. De gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn ten opzichte van het nog vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom St. Willebrord" (1997) ongewijzigd. Wat betreft de vermeende verminderde zichtbaarheid merken wij op dat het zicht op horecabedrijf met de keuze voor een geleed plein en de lichte bocht van de Kanariestraat vanaf de Dorpsstraat juist verbetert.
- 1.3 Die vrees voor een tekort aan parkeerplaatsen is ongegrond. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 'Verkeer en parkeren' van de plantoelichting. Hierin wordt aan de hand van de gemeentelijke Nota Parkeernormen geconcludeerd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de bestaande en nieuwe functies op het plein.
- 1.4 Gezien het bovenstaande zien wij geen aanleiding om het overleg te initiëren.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en geeft derhalve geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Bewoners/eigenaren woningen Poppestraat 5, 7, 9 en 11

Brief d.d. 24 februari 2015, ontvangst d.d. 25 februari 2015, IG15/000911, IA15/028135

Inhoud ingediende zienswijze:

- 2.1 Reclamanten vrezen geluidsoverlast vanwege de gekozen route van bevoorrading van de supermarkt en de nieuwe commerciële ruimten. Die bevoorradingroute grenst volgens reclamanten aan hun achtertuinen.
- 2.2 Reclamanten stellen dat aanpassingen die volgden uit de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan niet juist in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd.
- 2.3 Reclamanten menen dat de invulling van de commerciële ruimten (de bestemming 'Centrum - 2') nog te globaal is. Wat hen betreft zouden bepaalde vormen van commercie en bedrijvigheid uitgesloten moeten worden ter voorkoming van overlast en toename van verkeersdrukke.
- 2.4 Reclamanten achten de bouw- en goothoogte van 5,3 meter voor de nieuwe commerciële ruimten direct grenzend aan hun achtertuinen te hoog. Het is hen nog niet duidelijk of de nieuwe ruimten op de perceelsgrens (hun achtererfsgrens) opgericht mogen worden. Indien dit niet kan c.q. gebeurt vragen zij om op gepaste afstand van de bestaande erfafscheiding te bouwen, opdat normaal onderhoud en schoonmaak mogelijk blijft.

Inhoudelijke reactie:

- 2.1 Vooropgesteld moet worden dat direct omwonenden van het plein na realisatie van het (bouw)programma mogelijk meer hinder/overlast ondervinden dan voor hen mogelijk was als er bouwplannen zouden worden gerealiseerd die pasten binnen de nog vigerende bestemmingsplannen "Centrum St. Willebrord" (1995) en "Bebouwde kom St. Willebrord" (1997). Hierbij dient het gemeentebestuur te beoordelen of deze hinder/overlast onevenredig en/of onaanvaardbaar is. Het plangebied betreft een binnenstedelijke omgeving. Enige mate van (geluids)overlast vanwege verkeersbewegingen is in zo'n omgeving niet onaanvaardbaar. In het kader van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de bestaande en toekomstige geluidbelasting in kaart te brengen. Daarbij is o.a. onderzocht wat de geluidbelasting is vanwege de optredende verkeers-/transportbewegingen vanwege de nieuwe supermarkt en winkels, inclusief het laden en lossen van vrachtwagens, op de bestaande en nieuwe woningen in de directe omgeving. Met name paragraaf 4.8 'Bedrijven en milieu-zonering' van de plantoelichting doet verslag van dat onderzoek. Het onderzoek zelf gaat als bijlage (nr. 6) bij de toelichting. Anders dan reclamanten menen grenst de bevoorradingroute niet aan hun achtertuinen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 'Planbeschrijving' van de plantoelichting en dan vooral naar de figuur in dat hoofdstuk, op pagina 47. Mede gelet op de afstand tussen de betreffende woningen aan de Poppestraat en de route van bevoorrading (incl. de laad- en losactiviteiten op het expeditiehof) blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de nieuwe bedrijfsactiviteiten zonder meer inpasbaar zijn in relatie tot de bestaande woningen aan de Poppestraat.

- 2.2 Reclamanten kunnen in hun stelling niet gevolgd worden. De conclusies uit de 'Nota van Beantwoording' (bijlage 9 bij de plandoelichting), waarin de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt, zijn niet onjuist of onvolledig verwerkt in de toelichting, in de regels en op de verbeelding van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Zo kent bijvoorbeeld het bouwvlak waarbinnen de nieuwe commerciële ruimten kunnen worden opgericht wel degelijk een maatvoering van "maximum bouwhoogte (m): 5,3" en "maximum goothoogte (m): 5,3".
- 2.3 Aan het bouwvlak waarbinnen de nieuwe commerciële ruimten kunnen worden opgericht, is de bestemming 'Centrum - 2' toegekend. Artikel 5.1 van de planregels geeft aan welke functies binnen die bestemming zijn toegestaan. Een kinderdagverblijf of muziekschool, waar reclamanten kennelijk voor vrezen, past niet binnen bestemming 'Centrum - 2'. Naast centrumvoorzieningen, zoals zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, detailhandel en kantoren is de functie horeca overigens wel tot op zekere hoogte toegestaan. Het betreft hier uitsluitend vormen van lichte horeca. Verwezen wordt naar de 'Staat van Horeca-activiteiten 2', welke als bijlage bij de planregels gaat.
- 2.4 Over de bouwhoogte van de nieuwe commerciële ruimten grenzend aan de achtertuinen van reclamanten is wederom afstemming gezocht met de bouwende partij, ontwikkelaar HIG/Rialto. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat aan de achterzijde van het gebouw volstaan kan worden met een bouwhoogte 5 meter. In die zin kan gedeeltelijk tegemoet gekomen worden aan de zienswijze. Het gebouw kan binnen het bouwvlak en daarmee op de perceelsgrens opgericht worden. De ontwikkelaar is niet voornemens om tussen de erfscheidingen van de tuinen van reclamanten en het nieuwe gebouw een onbebouwde ruimte te laten. Hij treedt hierover zeer binnenkort met reclamanten in overleg, waarbij ook zaken als materiaalkeuze en kleurstelling besproken worden. Die laatste zaken kunnen overigens onmogelijk in een bestemmingsplan worden geregeld.

Tenslotte dient – mede gezien de bij de zienswijze gevoegde foto's – nog opgemerkt te worden dat bij de ruimtelijke overwegingen bij voorliggend bestemmingsplan niet zozeer de feitelijke situatie van belang is, maar eerst en vooral de planologische situatie. Het nog vigerende bestemmingsplan "Centrum St. Willebrord" (1995) kent ter plaatse van het voormalige Rabobankgebouw en het voormalige educatief centrum 'Den Berg' (beiden al geruime tijd geleden gesloopt) ruime bouwmogelijkheden. De bebouwing, die op enige afstand van de achtererfgrenzen van de woningen aan de Poppestraat kon worden opgericht, mocht een goothoogte van maar liefst 9 meter hebben. Daarenboven was een kap mogelijk met een dakhelling van ten hoogste 65°.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijziging van het ontwerpbestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt de maximaal toegestane bouw- en goothoogte voor de nieuw op te richten commerciële ruimte aan de zijde van de bestaande woningen aan de Poppestraat teruggebracht tot 5 meter.

5. Conclusie

Hieronder zijn de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, die voortvloeien uit de ingebrachte zienswijzen, op een rij gezet. Zienswijze 1 is ongegrond. In zienswijze 2 wordt aanleiding gezien om de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen. Voor het overige wordt die zienswijze ongegrond geacht.

- **Verbeelding:**

Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Poppestraat wordt in het vast te stellen bestemmingsplan de maximaal toegestane bouw- en goothoogte voor de nieuw op te richten commerciële ruimte teruggebracht tot 5 meter.

- **Planregels:**

Geen wijzigingen

- **Toelichting:**

Geen wijzigingen

Rucphen, 10 maart 2015

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

C.F.J. Verheijen.

mr. M. van der Meer Mohr.

Nota Ambtshalve wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan “Emmausplein e.o. – St. Willebrord”

De verbeelding, de planregels en de toelichting van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan zijn (nogmaals) ambtelijk kritisch beoordeeld. Onderstaand zijn de laatste bevindingen opgenomen.

Aanpassingen in de toelichting:

- Geen.

Aanpassingen in de planregels:

- De leesbaarheid van artikel 5 ‘Centrum - 2’ dient verbeterd te worden.
 - Artikel 5.1.1, sub b. moet worden herschreven. Binnen de bestemming ‘Centrum - 2’ komt ‘wonen’ enkel voor in de vorm van een bovenwoning op het adres Kanariestraat 25.
 - Artikel 5.1.1, sub c. moet worden herschreven; horeca juist niet via aanduiding, maar enkel in de regels door te bepalen dat het oppervlak aan horeca maximaal 600 m² bvo bedraagt (van de gezamenlijke gronden met de bestemming ‘Centrum-2’).
 - Artikel 5.1.1, sub e. redactioneel aanpassen: toevoegen “Uitsluitend ..”

Aanpassingen op de verbeelding:

- Voor het adres Kanariestraat 25 wordt de aanduiding ‘bovenwoning’ opgenomen.
 - Verzuimd is om ook een functieaanduiding ‘geluidscherm’ bij de laad- en losplaats aan de zijde van de nieuwbouwwoningen aan de Merelstraat op te nemen. Die functieaanduiding moet alsnog opgenomen worden.
-