

Nota van Zienswijzen
behorende bij bestemmingsplan "Hooghei II-Zegge"



Inhoud

1. Procedure
2. Onderwerp
3. Ingediende zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reacties
5. Aanpassingen

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 17 april 2013 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Hooghei II-Zegge". Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 18 april 2013 gedurende een termijn van zes weken (t/m 29 mei 2013) ter inzage gelegen op 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, schriftelijk danwel mondeling, naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. Deze mogelijkheid heeft geleid tot een zestal zienswijzen, waarvan één niet ontvankelijk omdat deze buiten de termijn is binnengekomen.

In paragraaf 2 van deze nota wordt eerst kort ingegaan 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 aan de orde gesteld en van een reactie voorzien. In paragraaf 5 is de conclusie opgenomen over de eventuele aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen.

2. Onderwerp

Het (ontwerp)bestemmingsplan "Hooghei II-Zegge" heeft tot doel te voorzien in de bouw van 12 woningen, waaronder enkele zogenaamde Ruimte voor Ruimte kavels. Het plangebied van Hooghei II grenst aan de Hoefstraat en de bestaande bebouwing aan de Waegemaekerstraat te Zegge.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Hooghei II-Zegge" zijn zes schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht. Een vijftal zienswijzen is binnen de termijn (18 april 2013 t/m 29 mei 2013) van terinzagelegging ingediend en kunnen daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. Eén zienswijze is 6 juni 2013 ingediend en derhalve niet ontvankelijk.

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat persoonsgegevens van reclamant(en) digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen waar nodig geanonimiseerd. Aan de betrokkenen wordt per brief de reactie persoonlijk kenbaar gemaakt.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reacties

1 Brief dd. 3 mei 2013, ontvangst dd. 3 mei 2013, IA13/03681

Samenvatting inhoud ingediende zienswijze

Reclamant verwijst naar gedetailleerde afspraken die destijds gemaakt zijn met "Ruimte voor Ruimte" en de advocaat. Reclamant gaat ervan uit dat deze afspraken alsnog correct en volledig worden opgenomen en heeft verder geen zienswijze toe te voegen.

Inhoudelijke reactie

De afspraken hebben betrekking op o.a. het plaatsen van bomen in het straatprofiel verlengde Waegemaekersstraat. Binnen de bestemming Verkeer zijn ook bomen toegestaan. In de nadere inrichting van het plan wordt dit nader uitgewerkt.

Een andere afspraak betreft de afstand tot het naastgelegen kavel en de bebouwing hierop, wat minimaal 5 meter uit de perceelgrens moet worden gesitueerd. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

2 Brief dd. 12 mei 2013, ontvangst dd. 14 mei 2013, IA13/03590

Samenvatting inhoud ingediende zienswijze

- a. Reclamant tekent protest aan tegen de aansluiting op de Hoefstraat. Dit zal de rust en veiligheid niet ten goede komen.
- b. Reclamant verzoekt dringend om de resterende houtwal met eikenbomen te sparen.
- c. Reclamant vraagt naar de ruimte om de grond gelegen achter zijn woning aan te kopen ter uitbreiding van de tuin.

Inhoudelijke reactie

- a. De aansluiting bij de Hoefstraat zal slechts een calamiteitenaansluiting zijn. Dat betekent dat deze niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk zal worden gemaakt, slechts voor langzaam verkeer en calamiteitendiensten. De aansluiting op de Hoefstraat vormt stedenbouwkundig een logische afronding van de dorpsrand, maar is niet geschikt voor een volwaardige aansluiting omdat het dwarsprofiel van de Hoefstraat niet breed genoeg is. Met andere woorden: het dwarsprofiel van de Hoefstraat voldoet niet aan de eisen van duurzaam veilig verkeer. De nieuwe wijk wordt aldus ontsloten via de Van den Wildenbergstraat en de Waegemaekersstraat.

Omdat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in principe het uitgangspunt is dat de woningen van twee zijden moeten kunnen worden benaderd, zal ten behoeve van de hulpdiensten aan de zijde van de Hoefstraat een calamiteiten aansluiting worden aangebracht, die alleen door langzaam verkeer structureel gebruikt kan worden. De

calamiteitenaansluiting zal worden uitgevoerd met een wegneembaar obstakel (paal of hek).

- b. De houtwal zoals deze op dit moment aanwezig is, is ingepast in het stedenbouwkundig plan. Hiervoor is gekozen vanwege de cultuurhistorische waarde ervan; dit is de laatste houtwal die door de bewerking van omliggend agrarische gronden gedurende honderden jaren is ontstaan, en niet bewust aangelegd. Om de houtwal te beschermen is deze ook als "Natuur" bestemd in het bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de houtwal te kappen/wijzigen zonder toestemming van de gemeente. Blijkbaar biedt de planbeschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan niet voldoende duidelijkheid op dit onderdeel. Dit wordt alsnog aangevuld/verduidelijkt in de plantoelichting.
- c. De verkoop gaat op een later moment plaatsvinden. Om de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied te waarborgen wordt dit verkocht als bouwgrond waarop de woning(en) zoals opgenomen in het bestemmingsplan gerealiseerd worden. Overigens is de vraag van reclamant niet ruimtelijk relevant en heeft geen invloed op de inhoud van het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan, enkel tot een verduidelijking van de toelichting.

3 Brief dd. 25 mei 2013, ontvangst dd. 28 mei 2013, IA13/03933

Samenvatting inhoud ingediende zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de sociale degradatie van de wijk en stelt dat door het toevoegen van woningen van minder sociale klasse een waardevermindering van de eigen woning zal plaatsvinden.
- b. Reclamant stelt dat de 3 onder 1 kap woning op het belendende perceel met de achtertuinen grenzend aan zijn kavel wordt gerealiseerd. Dit zal volgens reclamant extra overlast en minder privacy tot gevolg hebben en een afname van het woongenot. In het vigerende plan zou dat één villa zijn met een tuin evenwijdig aan de eigen tuin. Reclamant heeft ter onderbouwing een tekening bijgevoegd waarop een verkaveling te zien is, en verwijst hiernaar als zijnde het vigerende plan.
- c. Reclamant heeft bezwaar tegen de verkeersoverlast die gaat ontstaan door de wijziging van stratenstructuur in het nieuwe plan. In de tekening, die reclamant heeft bijgevoegd, wordt de Van den Wildenbergstraat aangesloten op de Waegenmaekersstraat, wat resulteert in bestemmingsverkeer en een lage verkeersintensiteit. De extra uitgang aan de Hoefstraat in het nieuwe bestemmingsplan geeft een zeer grote kans op sluipverkeer, in combinatie met de aanrijdroute naar de school.
- d. Reclamant stelt dat de geplande parkeerplaatsen met name gebruikt gaan worden als afzetzone voor schoolgaande kinderen.

- e. Reclamant maakt bezwaar tegen de grote onduidelijkheid over het aantal woningen dat wordt gerealiseerd.

Inhoudelijke reactie

- a. De zorgen van reclamant omtrent de sociale degradatie en hiermee samenhangend de waarde van zijn onroerende zaak, vormt in planologische zin geen relevant argument. Desalniettemin is de gemeente in de veronderstelling dat de realisatie van de voorgenomen woningen geen aanleiding geeft tot een sociale degradatie. Met het gedifferentieerd woningaanbod dat wordt gecreëerd, wordt een woonbuurt gerealiseerd die ruimte biedt aan bewoners van diverse doelgroepen, dit resulteert niet per definitie in sociale degradatie. Mocht Reclamant na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan van mening zijn schade te leiden, dan zou hij een procedure voor geleden planschade kunnen opstarten.
- b. De tekening die reclamant heeft bijgevoegd is een verkenningschets die in het verleden is opgesteld om mogelijke ontwikkelingsrichtingen van de westelijke dorpsrand van Zegge te onderzoeken. Deze heeft geen formele status, aangezien dit meer een interne vingeroefening is geweest door de gemeente. Het vigerende plan, het bestemmingsplan dat nu ter plaatse werkt, is bestemmingsplan Buitengebied. Daarbinnen past het onderhavige plan niet. Om het plan toch mogelijk te maken dient dus een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Daartoe dient onderhavige procedure, waarvan de stappen in hoofdstuk 1 zijn toegelicht. De door reclamant veronderstelde teruggang in woongenot als gevolg de situering van het 3 onder 1 kap-blok is in de planvorming afgewogen. Bepalender voor de uiteindelijke structuur van het plan, is echter geweest, dat aangesloten wordt op de Hoefstraat. De ruimte die dan ontstaat tussen de nieuwe verbindingsweg met de Hoefstraat, en de kavel van reclamant, leent zich alleen voor het woonblok zoals het nu in het plan is opgenomen.
- c. De Hoefstraat is niet geschikt voor een volwaardige aansluiting omdat het dwarsprofiel van de Hoefstraat niet breed genoeg is. Met andere woorden: het dwarsprofiel van de Hoefstraat voldoet niet aan de eisen van duurzaam veilig verkeer. De nieuwe wijk wordt ontsloten via de Van den Wildenbergstraat en de Waegemaekersstraat. Omdat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in principe het uitgangspunt is dat de woningen van twee zijden moeten kunnen worden benaderd, zal ten behoeve van de hulpdiensten aan de zijde van de Hoefstraat een calamiteiten aansluiting worden aangebracht, die alleen door langzaam verkeer structureel gebruikt kan worden. De calamiteitenaansluiting zal worden uitgevoerd met een wegneembaar obstakel (paal of hek).
- d. De parkeerbehoefte is berekend op basis van de Nota Parkeernormen Rucphen. Daaruit volgt dat voor de woningen een gemiddelde parkeernorm geldt van 1,7 per woning. Er worden in totaal 12 nieuwe woningen gerealiseerd. In het plan worden weliswaar ook 5 bestaande woningen meegenomen, maar daarvoor is reeds in parkeervoorzieningen voorzien in de bestaande situatie. Voor de nieuwe grote kavels aan de nieuwe dorpsrand is bepaald dat daar minstens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. De ontwikkelaar legt deze verplichting ook vast bij de verkoop. Daarmee dient

in het nieuwe openbaar gebied alleen te worden gerealiseerd voor de overige nieuwe woningen (2 x 3 onder 1 kap, en een vrijstaande maakt 7 in totaal). In theorie dienen er daarmee $7 \times 1,7 = 11,9$, dus 12 nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hierin voorziet het plan dus exact. In geval van een piekparkeerbehoefte, kan gebruik gemaakt worden van de rabatstrook, die aan een zijde van de nieuwe weg wordt aangelegd. Deze nadere uitleg zal ter verduidelijking worden opgenomen in de plantoelichting.

- e. Het aantal nieuw te realiseren woningen is 12. Dit zijn de 2 rijtjes van 3, hiernaast 1 vrijstaande woningen en de 5 vrijstaande woningen aan de andere zijnde van de nieuw te realiseren straat. De andere vrijstaande woning en het rijtje van 4 waar reclamant van spreekt zijn reeds bestaande woningen, Waegenmaekerstraat 18, 20, 22, 24 en 26. Deze bestaande woningen zijn in het verleden met een 'artikel 19' procedure tot stand gekomen. Deze vrijstellingsprocedure(s) zijn niet eerder verankerd in een bestemmingsplan. Vandaar dat deze woningen nu juridisch planologisch worden vastgesteld in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan, enkel tot een verduidelijking van de toelichting.

4 Brief dd. 25 mei 2013, ontvangst dd. 28 mei 2013, IA13/04024

Samenvatting inhoud ingediende zienswijze

- a. Reclamant stelt dat het onduidelijk is welke bestemmingsplannen er momenteel vigeren.
- b. Reclamant geeft aan dat een parkeerbalans ontbreekt en concludeert dat het plan niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt gevreesd voor parkeeroverlast. Reclamant verzoekt dan ook om binnen het plangebied voldoende openbare parkeerplaatsen te realiseren.
- c. Reclamant stelt dat de toelichting geen duidelijkheid biedt over de verkeersafwikkeling en –ontsluiting en heeft ernstig bezwaar dat het plangebied alleen wordt ontsloten via de Van den Wildenbergstraat en Waegemaekersstraat. De Van den Wildenbergstraat is ingericht als woonstraat en auto's kunnen elkaar slecht passeren. Reclamant verzoekt om het plangebied voor gemotoriseerd verkeer te ontsluiten via de Hoefstraat. Het voorstel is om op het huidige einde van de Van den Wildenbergstraat paaltjes te plaatsen zodat autoverkeer hier niet langs kan rijden. Indien dit niet kan wordt verzocht om 1-richtingsverkeer in te stellen.
- d. Reclamant stelt dat hij wordt geschaad in privacy en woongenot. In de toelichting is opgenomen dat de 6 reguliere woningen met de achterkanten grenzen aan de achterkanten van de bestaande woningen aan de Van den Wildenbergstraat. Reclamant geeft aan dat dit niet correct is omdat de woning nr. 43 met de zijkant tegen het plangebied is gelegen en direct grenzend aan het perceel openbare parkeerplaatsen worden gesitueerd
- e. Reclamant stelt vraagt tevens bij de economische uitvoerbaarheid, gelet op de planschade die uit het plan kan voortkomen.

Inhoudelijke reactie

- a. Op de projectlocatie vigeren momenteel meerdere bestemmingsplannen. Het is, zoals reclamant aanhaalt, inderdaad zo dat deze informatie niet volledig is opgenomen in de toelichting. Dit is wellicht scheef gelopen tijdens het opstellen van het plan omdat gelijktijdig de procedure voor bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 werd doorlopen. Dit wordt tekstueel verduidelijkt in de toelichting, door middel van bijgevoegd kaartje.



- b. De parkeerbehoefte is berekend op basis van de Nota Parkeernormen Rucphen. Daaruit volgt dat voor de woningen een gemiddelde parkeernorm geldt van 1,7 per woning. Er worden in totaal 12 nieuwe woningen gerealiseerd. In het plan worden weliswaar ook 5 bestaande woningen meegenomen, maar daarvoor is reeds in parkeervoorzieningen voorzien in de bestaande situatie. Voor de nieuwe grote kavels aan de nieuwe dorpsrand is bepaald dat daar minstens 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. De ontwikkelaar legt deze verplichting ook vast bij de verkoop. Daarmee dient in het nieuwe openbaar gebied alleen te worden gerealiseerd voor de overige nieuwe woningen (2 x 3 onder 1 kap, en een vrijstaande maakt 7 in totaal). In theorie dienen er daarmee $7 \times 1,7 = 11,9$, dus 12 nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hierin voorziet het plan dus exact. In geval van een piekparkeerbehoefte, kan gebruik gemaakt worden van de rabatstrook, die aan een zijde van de nieuwe weg wordt aangelegd. Deze nadere uitleg zal ter verduidelijking worden opgenomen in de plantoelichting.
- c. De nieuwe wijk wordt ontsloten via de Van den Wildenbergstraat en de Waegemaekersstraat. De aansluiting op de Hoefstraat is slechts voor langzaam verkeer en de hulpdiensten (een zgn. calamiteitenaansluiting). Ten behoeve van de hulpdiensten moet bij woningbouwontwikkelingen getracht worden de woningen van twee zijden te kunnen benaderen. Door deze calamiteitenaansluiting is dit mogelijk.

De Hoefstraat is niet geschikt voor een volwaardige aansluiting omdat het dwarsprofiel van de Hoefstraat niet breed genoeg is. Met andere woorden: het dwarsprofiel van de Hoefstraat voldoet niet aan de eisen van duurzaam veilig verkeer.

Het plan voorziet in de realisatie van 'slechts' 12 woningen. Deze uitbreiding zal er niet toe leiden dat in de bestaande wijk verkeersoverlast ontstaat. Laat staan dat de veiligheid in het geding komt. Zowel de bestaande wijk als de nieuwe wijk maken deel uit van een 30 km-gebied welke is ingericht overeenkomstig de inrichtings-uitgangspunten van duurzaam veilig verkeer. De pijlen in figuur 5.3 geven de mogelijk verkeersroutes aan, niet rijrichtingen.

Er is niet overwogen om de Van den Wildenbergstraat alleen voor langzaam verkeer te verbinden met het plangebied en autoverkeer langs de Hoefstraat (en evt.

Waegemaekersstraat) te ontsluiten. Zoals al eerder gesteld voldoet de Hoefstraat niet aan de inrichtingseisen duurzaam veilig verkeer om te kunnen dienen als ontsluitingsweg voor deze wijk. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de inrichting van de Van den Wildenbergstraat en de Waegemaekerstraat voldoen aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig verkeer en dus geschikt zijn om de uitbreiding met 12 woningen en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen op een verkeersverantwoorde wijze te verwerken.

- d. Voor wat betreft een mogelijke daling van de privacy en het woongenot van reclamant/omwonenden wordt verwezen naar de regeling over planschade. Mogelijke vermindering hiervan is overigens geen argument van goede ruimtelijke ordening.
- e. Economische uitvoerbaarheid is middels een anterieure overeenkomst geborgd. De planschadeborging is onderdeel van deze overeenkomst.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan, enkel tot een verduidelijking van de toelichting.

5 Brief dd. 27 mei 2013, ontvangst dd. 28 mei 2013, IA13/04037

Samenvatting inhoud ingediende zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de verbindingsweg die uitkomt op de Hoefstraat. Dit in verband met de koplampen van het verkeer dat direct naar binnen zal schijnen in de woning Hoefstraat 20. Eveneens de drukte die het met zich mee gaat brengen door verkeer naar school.
- b. Reclamant stelt dat het eigendom een cultuurhistorisch pand is. De realisatie van Hoogheij II zal ten koste gaan van de landelijke ligging en resulteren in een waardevermindering van de woning.

Inhoudelijke reactie

- a. De aansluiting bij de Hoefstraat zal slechts een calamiteitenaansluiting zijn. Dat betekent dat deze niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk zal worden gemaakt, slechts voor langzaam verkeer en calamiteitendiensten. Dit wordt bereikt door het aanbrengen van een paaltje dat door de calamiteitendiensten verwijderd kan worden. Hierdoor neemt de

verkeersbelasting op de Hoefstraat dus niet toe. Hoewel de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de Hoefstraat niet te gebruiken is door gemotoriseerd verkeer, is deze voor calamiteitendiensten echter wel cruciaal. Deze verlangen namelijk dat de nieuwe woonstraat langs twee zijden voor hen bereikbaar is.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is nagedacht over de consequenties voor het binnenschijnen van koplampen in de woning van reclamant en of er, vanuit dat perspectief alternatieve aansluitingen denkbaar zijn. De stedenbouwkundige structuur van de wijk (de aansluiting op reeds liggende wegen en het omvang van de beoogde bouwvlakken) en de wens om de dorpsrand duurzaam af te ronden (en daarmee een situatie te creëren waar niet nogmaals op aangesloten kan worden) geven daarbij toch de doorslag. Met dit uitgangspunt is de aansluitingsvariant, zoals deze nu in de plannen is verwerkt, de enige logische. Daarbij is onze overtuiging dat het binnen schijnen minder erg zal zijn, dan reclamant vreest, aangezien de aansluiting niet voor snelverkeer geschikt is (hier gaat reclamant wel vanuit). Daarbij betreft het bestemmingsverkeer van een woonstraat met slechts 12 nieuwe woningen, ten opzichte van de huidige situatie. Verkeer, dat naar het noorden over de nieuwe woonstraat rijdt, buigt af naar rechts richting de Van den Wildenbergstraat, op 50 meter afstand van de voorgevel van reclamant.

Wij zeggen toe bij de inrichting van de calamiteitenontsluiting zoveel mogelijk rekening te houden met het voorkomen van lichtoverlast door koplampschijnsel.

- b. Voor wat betreft een mogelijke waardedaling van de woning van reclamant wordt verwezen naar de regeling over planschade. Mogelijke waardevermindering van de woning is geen argument van goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

6 Mail dd. 6 juni 2013, IA13/04179

De termijn van ter inzage legging is per 29 mei 2013 verstreken. Derhalve is deze zienswijze niet ontvankelijk.

5. Aanpassingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen behoeft het bestemmingsplan geen inhoudelijke aanpassing aan de Regels en Verbeelding.

Op de volgende onderdelen wordt de toelichting enigszins verduidelijkt en aangescherpt:

- Het onderdeel 'vigerende bestemmingsplannen' verduidelijken met een afbeelding (figuur 1.2);
- Het onderdeel 'Parkeren' ter verduidelijking aanvullen (§ 5.4.2);
- Figuur 5.3 aanpassen ter verduidelijking inzake de calamiteiten-ontsluiting;
- Het onderdeel 'Houtwal' ter verduidelijking aanscherpen (§ 4.5.1);
- Het onderdeel 'Groenvoorziening' ter verduidelijking aanvullen (§5.4.2).

Gelet op bovenstaande wordt het bestemmingsplan ter ongewijzigde vaststelling aangeboden aan de Gemeenteraad.