



Gemeente  
Rucphen

## **Nota zienswijzen**

### **Reacties op het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge'**

#### **Ontwerpbestemmingsplan**

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 23 december 2020 en op de gemeentelijke website kennisgegeven van de aanstaande terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft aansluitend vanaf 24 december 2020 gedurende een termijn van zes weken (t/m 4 februari 2021) ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

#### **Schriftelijke zienswijzen**

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar voren kunnen brengen. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot één schriftelijke zienswijze.

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en gelet daarop ontvankelijk. De zienswijze wordt hieronder eerst kort samengevat en daarna (puntsgewijs) van antwoord voorzien. Benadrukt wordt voorts dat de inspraakreacties volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

**1. AZ18/026827/ D21/1137160**

Brief d.d. 2 februari 2021, ontvangst d.d. 3 februari 2021

**Samenvatting ingediende reactie**

1. Indiener heeft een perceel dat hij wil benutten voor de bouw van twee woningen. Volgens indiener heeft hij tijdens de bestemmingsplanprocedure een concreet initiatief ingebracht, dat is afgewezen.

2. Bouwvlakken onterecht niet toegekend

Indiener geeft aan dat bij wijze van inspraak een concreet initiatief voor het bouwen van twee woningen op het eigen perceel is ingebracht door het adviesbureau. Indiener geeft aan dat de gewenste locatie van de woningen binnen de bebouwde kom liggen en een woonbestemming hebben. Daarnaast geeft hij aan dat de Provinciale Verordening ruimte biedt voor ontwikkeling buiten het stedelijk gebied omdat het perceel binnen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' ligt waardoor de bestemming Wonen afhankelijk zou zijn van de woningbouwcapaciteit elders en niet afhankelijk is van de ligging in een bebouwingsconcentratie. Indiener vindt dat zijn initiatief onvoldoende en onzorgvuldig gemotiveerd niet bestemd is met bouwvlakken. De afweging dat het hele gebied eerst moet worden bekeken strookt volgens indiener niet met artikel 3.43 uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna IOV). Volgens indiener heeft het perceel al een woonbestemming waardoor het mogelijk moet zijn om daar twee bouwvlakken toe te kennen. Volgens indiener zegt de woonvisie 2020-2024 dat er in Zegge ruimte is voor meerdere woningen. Indiener trekt hieruit de conclusie dat het gehele gebied al is bekeken.

3. Wel mogelijkheden voor andere woningen/gelijkheidsbeginsel

Indiener geeft aan dat in 2019/2020 in de Schoolstraat twee bestaande woningen zijn vervangen en één woning toegevoegd. Volgens indiener is het stedelijk gebied na 2013 ter plaatse uitgebreid. Verwezen wordt naar de uitsneden van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Zegge' en bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Zegge, Schoolstraat 30-32 te Zegge'. Indiener vraagt zich af waarom het stedelijk gebied bij deze ontwikkeling wel gewijzigd kan worden en bij hem niet?

4. Niet voldoende mogelijkheden voor woningbouw

Indiener verwijst naar een brief die door de gemeente is gestuurd als reactie op een eerder ingestuurde brief van 5 augustus 2020, dat de gemeente geen medewerking aan zijn initiatief verleent omdat er voldoende mogelijkheden zijn om in Zegge woningen te realiseren. Volgens indiener staat in de toelichting van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Zegge, Schoolstraat 30-32 te Zegge' het tegenovergestelde.

5. Initiatief aan Hoefstraat

Indiener geeft aan dat in bestemmingsplan 'Kom Zegge' is beschreven dat er plannen zijn om 22 woningen aan de Hoefstraat te realiseren in het landelijk gebied. Indiener geeft aan niet te snappen waarom er dan geen twee bouwvlakken in het woongebied toegekend kunnen worden. Verwezen wordt naar de Nota van beantwoording van dat plan. Volgens indiener staat hier ook in dat de omwonende het niet eens zijn met dat plan en dat het de indruk wekt dat de ontwikkelaar en de gemeente samenspannen. Verwezen wordt naar een uitsnede van de verbeelding van het plangebied Hoefstraat.

6. Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen doorgang kan vinden.

Daarnaast verzoekt indiener de zienswijze gegrond te verklaren en de bouwvlakken toe te kennen.

*Inhoudelijke reactie:*

1. Voordat we inhoudelijk in gaan op de reactie, een terugblik op het doorlopen proces:

- Op 10 september 2019 is er namens de indiener een principeverzoek ingediend voor het realiseren van twee bouwvlakken op het perceel van indiener.

- Op 20 december 2019 is er een brief naar indiener verstuurd dat er in de collegevergadering van 17 december 2019 is besloten om geen medewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek.
- Naar aanleiding van de afwijzing van het principeverzoek hebben er in totaal vier gesprekken met de behandelend ambtenaar plaats gehad, waarvan twee ook met de wethouder ruimtelijke ordening.
- Daarnaast is er namens indiener een schriftelijke reactie op de afwijzing van het principeverzoek binnen gekomen. Hierin verzoekt indiener onder andere om inderdaad het twee bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge' op zijn perceel op te nemen.
- Op deze reactie heeft de gemeente per mail en brief een antwoord gegeven.
- In januari 2021 heeft de initiatiefnemer een brief aan de burgemeester gestuurd, waarin hij verzoekt om een afspraak om nogmaals zijn verzoek en achterliggende gedachten met de burgemeester te bespreken. Binnen het college van burgemeester en wethouders zijn de taken verdeeld en de wethouder ruimtelijke ordening is hiervoor binnen het college het aanspreekpunt.
- Op 3 februari 2021 is namens indiener voorliggende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge' ingediend.
- Naar aanleiding van het verzoek aan de burgemeester, de zienswijze en de voorgeschiedenis heeft er op 24 februari 2021 nogmaals een gesprek met indiener, de wethouder ruimtelijke ordening en de behandelend ambtenaar plaats gevonden. Hierin is toegezegd hun vraag voor een reactie aan de provincie voor te leggen. De provincie heeft daar als volgt op gereageerd. Zij zien op dit moment op basis van de IOV geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het verzoek van de indiener. Onze beredenering en onderbouwing met betrekking tot het niet opnemen van twee bouwvlakken op het perceel van indiener wordt door de provincie bevestigd.

Zoals ook verwoord in eerdere brieven aan en gesprekken met indiener wordt geen medewerking verleend aan het toevoegen van twee bouwvlakken op het onderhavige perceel. Daarnaast geldt dat er geen sprake is van een concreet uitgewerkt initiatief, maar enkel sprake is van een verzoek om een ontwikkeling mee te nemen. Enkel concreet uitgewerkte en initiatieven waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kunnen indien gewenst, meegenomen worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Daarnaast zouden dan ook omwonenden van A.M. de Jongstraat meegenomen moeten zijn bij de planvorming (omgevingsdialoog). Omwonenden moeten er op kunnen vertrouwen dat er niet zomaar ad-hoc verzoeken binnen het bestemmingsplan 'Kom Zegge' worden opgenomen. Aangezien het initiatief niet past in het beleid van de provincie en gemeente, is dit initiatief niet meegenomen in het bestemmingsplan.

2. Het klopt dat het perceel van indiener binnen de bebouwde kom ligt en een woonbestemming heeft. De IOV heeft in 2019 de Verordening ruimte vervangen. Het perceel van indiener ligt in de IOV binnen het gebied dat is aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Binnen dit gebied kan onder voorwaarden worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit kan indien er binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties voorhanden zijn. Daarbij staat de kwalitatieve toevoeging van de stedelijke ontwikkeling en een duurzame afronding van het stedelijk gebied centraal.

In principe is een ontwikkeling van een of twee bouwkavels, geen stedelijke ontwikkeling. Het ontwikkelen van een of twee bouwkavels binnen de gebieden 'stedelijk afweegbaar' is volgens artikel 3.78 van de IOV enkel mogelijk binnen een bebouwingsconcentratie, mits dit geen aanzet geeft tot een stedelijke ontwikkeling.

**Artikel 3.78 kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties** –

*Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:*

- a. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;*
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;*
- c. de nieuwvestiging:*

1. *bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;*
2. *gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;*
3. *is bezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.*

*Lid 2. Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte, bedoeld in artikel 3.80.*

Het perceel van indiener ligt niet binnen een bebouwingsconcentratie waardoor er geen gebruik kan worden gemaakt van deze regeling. Dit is een duidelijke en zorgvuldige motivering waarom er geen medewerking kan worden verleend aan het initiatief.

Als het toevoegen van twee bouwvlakken toch als stedelijke ontwikkeling zou worden beschouwd en gekeken wordt naar het de door de indiener aangehaalde artikel 3.43 van de IOV, dan geldt het volgende: In artikel 3.43 wordt onder andere specifiek aangegeven dat er enkel medewerking kan worden verleend aan een stedelijke ontwikkeling indien het een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied betreft. Daarnaast is het van belang dat er binnen het Stedelijk Gebied feitelijk of kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is.

**Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar**

*In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:*

- a. *binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- b. *transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- c. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- d. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.*

Een duurzame afronding van het stedelijk gebied en een kwalitatieve invulling van het gebied 'stedelijk afweegbaar' kan enkel worden behaald door het hele gebied met deze aanduiding in zijn geheel te bekijken. Met andere woorden er zal eerst een integrale ontwikkelvisie voor het gehele gebied 'stedelijk afweegbaar' moeten worden opgesteld. Dit om te zorgen (als er al sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling) dat met het toestaan van de ene ontwikkeling, de andere totaalontwikkeling onmogelijk wordt. Dit principe is de bestendige beleidslijn (zo worden ook andere initiatieven beoordeeld). Zoals ook in de reactie op het principeverzoek en in de brief van 5 augustus 2020 is aangegeven, zijn er op dit moment in Zegge meerdere locaties in ontwikkeling voor woningbouw. De noodzaak voor het opstellen van een integrale ontwikkelvisie voor het gebied 'stedelijk afweegbaar' waar het perceel van indiener binnen ligt is op korte- middellange termijn (binnen tien jaar) niet aanwezig. In de woningbouwplanning zijn voldoende plannen opgenomen die voorzien in de woningbouwbehoefte in de gemeente. Hoewel het perceel van indiener de bestemming Wonen heeft is het op basis van de IOV in het Landelijk gebied en Verstedelijking afweegbaar niet mogelijk om twee bouwvlakken toe te kennen.

3. Aan de Schoolstraat 30-32 heeft inderdaad een ontwikkeling plaats gevonden waarbij er één bouwvlak is toegevoegd. De uitbreiding van stedelijk gebied waar de indiener naar verwijst, is de uitsnede van de verbeelding van het oude en nieuwe bestemmingsplan ter plaatse van de Schoolstraat 30-32 (respectievelijk bestemmingsplan 'Kom Zegge' en bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Zegge, Schoolstraat 30-32 te Zegge'). Hier is de bestemming Wonen uitgebreid en niet het Stedelijk Gebied op grond van de IOV. Dit was mogelijk omdat het bouwvlak van de woning in de IOV (destijds de Verordening ruimte) binnen het Stedelijk Gebied ligt. Het perceel van indiener ligt op basis van de IOV buiten het Stedelijk Gebied waardoor er geen mogelijkheden zijn om hier twee bouwvlakken te kunnen realiseren zoals bij punt 2 van deze beantwoording ook uiteen is gezet. Deze twee locaties zijn dan ook niet met elkaar te vergelijken.

4. In 2018 toen het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Zegge, Schoolstraat 30-32 te Zegge' is vastgesteld, waren de locaties die inmiddels in ontwikkeling zijn voor woningbouw nog niet in

een beginstadium van een ruimtelijke procedure. Voor een aantal van deze locaties waren al wel gesprekken gevoerd, maar was nog geen sprake van een formeel verzoek. Op dat moment was er nog geen concreet zicht op ontwikkeling van deze locaties. Inmiddels worden enkele van deze locaties concreet ontwikkeld en zijn ruimtelijke procedures in de afrondende fase of opgestart. Zoals ook onder 3 aangegeven, zijn er op dit moment in Zegge voldoende initiatieven om te voorzien in de woningbouw. Daardoor is het op korte- en middellange termijn (binnen tien jaar) niet te verwachten dat voor het gehele gebied achter de A.M. de Jongstraat, woningbouw gerealiseerd kan worden.

5. Er wordt door indiener verwezen naar de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge, Hoefstraat 12'. Aangezien de indiener het heeft over het ontwikkelen van 22 woningen, bedoelt de indiener het initiatief aan de Hoefstraat-West (en niet de ontwikkeling van vier patiowoningen op de locatie Hoefstraat 12).

Met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Zegge' zijn vier inspraakreacties binnen gekomen die te maken hebben met het initiatief om eventueel het gebied Hoefstraat-West te ontwikkelen voor woningbouw. Deze locatie ligt buiten de plangrens van bestemmingsplan 'Kom Zegge'. Dit is ook zo telefonisch met de indieners van de inspraakreacties besproken. Daarna zijn deze inspraakreacties schriftelijk beantwoord in de nota van beantwoording van het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge' en hebben de indieners de reactie ontvangen. Dat de insprekers het niet eens zijn met het initiatief is bekend. De locatie Hoefstraat-West ligt binnen de IOV binnen het gebied Stedelijk afweegbaar en wordt, als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, in zijn geheel ontwikkeld. Dit is dus een andere situatie dan bij het perceel van indiener

6. Gelet op bovenstaande argumenten en het zorgvuldig doorlopen traject, zijn wij van mening dat het opnemen van twee bouwvlakken zoals door indiener is voorgesteld niet mogelijk is. Het bestemmingsplan 'Kom Zegge' behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze. Wij verklaren de zienswijze dan ook ongegrond.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge'**



De verbeelding, de planregels en de toelichting van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zegge' zijn ambtelijk beoordeeld.

Onderstaand zijn de wijzigingen op hoofdlijnen weergegeven:

- Op dit moment lopen er binnen de kom van Zegge twee planologische procedures:
  - Bestemmingsplan 'Kom Zegge, Hoefstraat 12'
  - Bestemmingsplan 'Kom Zegge, Lage Zegstraat naast 8 te Zegge'.De plangebieden van deze twee ontwikkelingen worden uit het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Zegge' gehaald. Dit wordt opgenomen in de toelichting en de verbeelding wordt hierop aangepast.
- Het bouwvlak aan de Sier Vroegrijkstraat 14 was in overleg met de huidige eigenaar aangepast in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Op verzoek van de eigenaar wordt het bouwvlak 1 meter richting de westelijke perceelsgrens opgeschoven.
- Verder worden er enkele technische en tekstuele aanpassingen in de regels gedaan, zoals onder andere het aanpassen van de verwijzingen.