



VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED RUCPHEN 2012, WOONWIJK HOFSTEDE TE RUCPHEN GEMEENTE RUCPHEN



BESTEMMINGSPLAN “Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede te Rucphen”

GEMEENTE RUCPHEN

Opdrachtgever: Gemeente Rucphen

IMRO-nummer: NL.IMRO.0840.9000B0020-VO01

Werknummer: S/12.006-BP01

Datum: 1 september 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4.	MILIEU	26
4.1	Bodem	26
4.2	Geluid	27
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.4	Hinder van bedrijven	30
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Waterhuishouding	32
4.7	Kabels en leidingen	33
4.8	Flora en fauna	33
4.9	Luchtkwaliteit	34
4.10	Beoordeling Milieueffectrapportage	35
5.	PLANBESCHRIJVING	37
5.1	Vooraf	37
5.3	Woningbouwtypologie	40
5.4	Verkeer	41
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Inleidende regels	45
6.3	Bestemmingen en gebruik	45
6.4	Algemene regels	47
6.5	Overgangs- en slotregels	48
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	50
8.1	Aankondiging	50
8.2	Vooroverleg en inspraak	50
8.3	Ter inzage legging	50

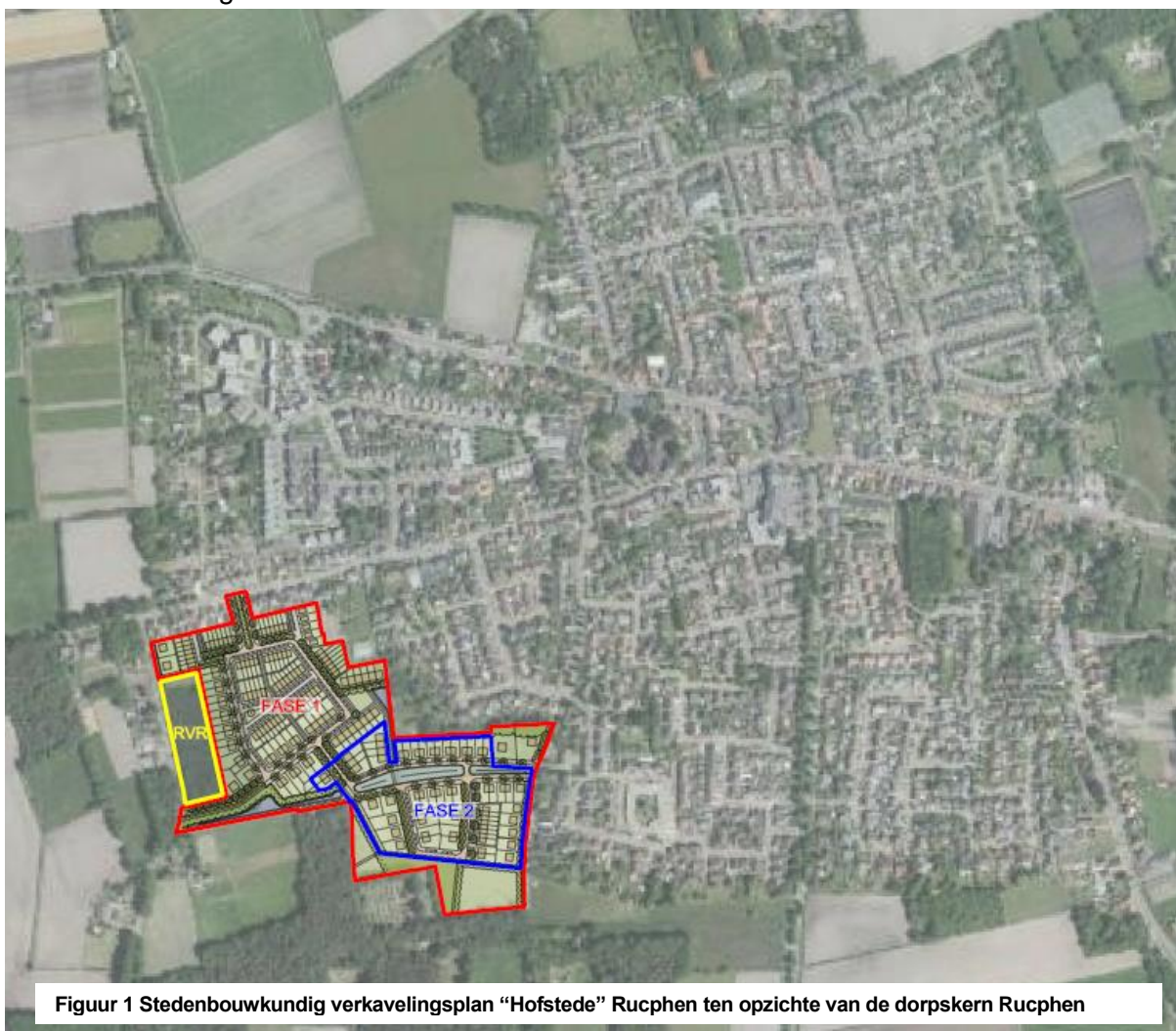
Afzonderlijke bijlagen:

	titel	opgesteld door	documentnr.	datum
1a	Verkennd bodemonderzoek	Search	252101.1	06-11-2012
1b	Verkennd bodemonderzoek	Search	25.16.00078.1	31-03-2016
2	Akoestisch onderzoek Gevelbelasting weg-verkeer	Wematech Milieu Adviseurs B.V.	FG60160179.R00 1-0	26-04-2016
3a	Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek	SOB Research	1953-1203	april 2012
3b	Verkennd booronderzoek bestemmingsplan 'Hofstede'	Econsultancy	16011015	31-03-2016
4	Hinderonderzoek plangebied Hofstede Rucphen	Wematech Milieu Adviseurs B.V.	FG60160180.R00 11-0	30-03-2016
5	Externe veiligheid Hofstede Rucphen	Adviesgroep AVIV	163076	09-03-2016
6	Watertoets bestemmingsplan Hofstede	Econsultancy	15124513	22-03-2016
7a	Flora en Faunaonderzoek Rucphen-Zuid	BTL Advies	222097	16-05-2012
7b	Flora en Faunaonderzoek Hofstede Rucphen	BTL Advies	226075	22-03-2016
8	Beschouwing (memo) luchtkwaliteit Plangebied Hofstede te Rucphen	Wematech Milieu Adviseurs B.V.	FG60160182.M00 1-0	30-03-2016
9	Stedenbouwkundig verkavelingsplan "Hofstede" Rucphen (definitief), schaal 1:1000	Bureau Dhondt	S12.006.00	01-09-2016
10	Profielbladen "Hofstede" Rucphen	Bureau Dhondt	S12006.00	02-02-2016

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

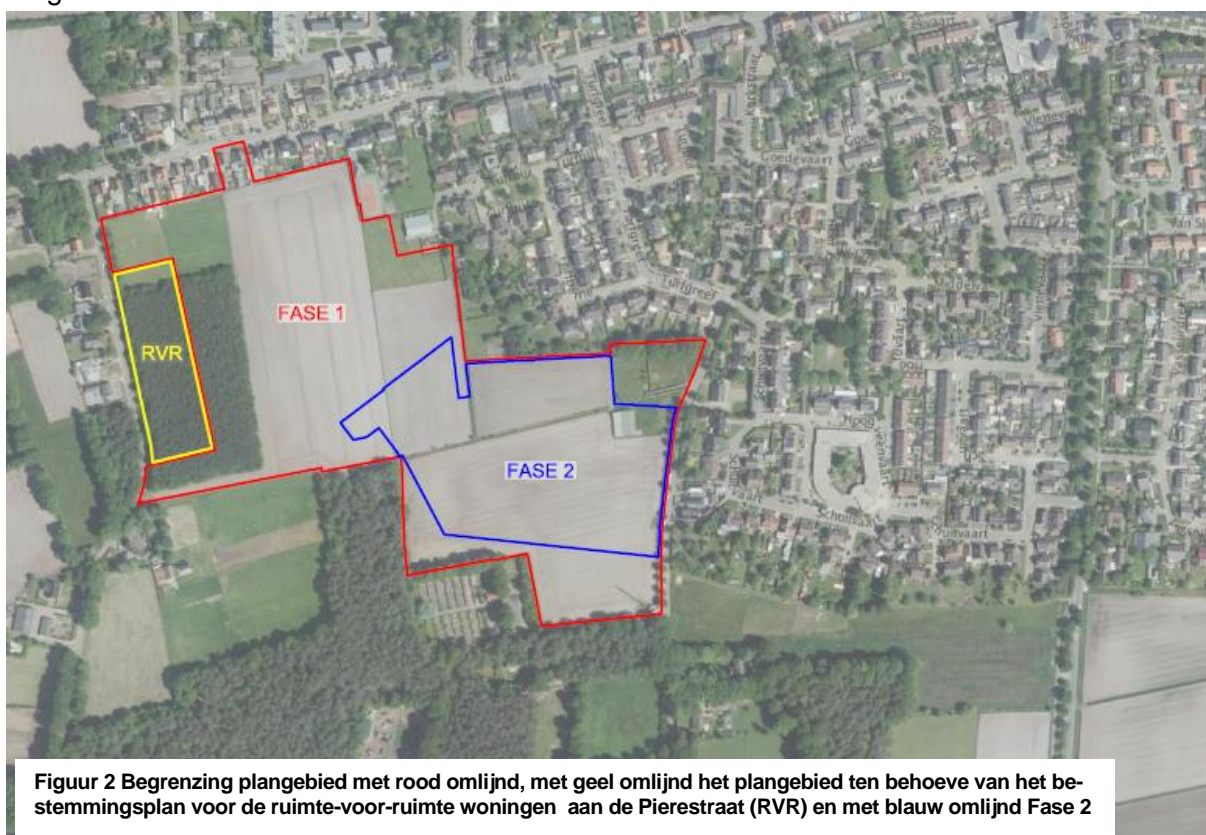
De gemeente Rucphen het kader van regionale afspraken een woningbouwopgave om te voorzien in de te verwachten marktvraag naar woningen. Hiertoe onderzoekt de gemeente verschillende woningbouwlocaties binnen haar gemeente, verdeeld per kern. In de lijn van het provinciaal beleid wordt er gezocht naar locatie binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. Aansluiting en verbinding met de bestaande kern en voorzieningen, en een juiste landschappelijke inpassing, zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Na onderzoek is de locatie aan de westzijde, ten zuiden van de Kade, als woningbouwlocatie gekozen. De locatie sluit aan op de bestaande kern en past logischerwijs in de afronding van het stedelijk gebied in relatie tot het achterliggend landschap van Rucphen. Overwegend heeft de provincie Noord-Brabant hiertoe de locatie als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aangewezen. Met deze belangrijke uitgangspunten is het ontwerp van het woongebied tot stand gekomen. Vanwege de grote omvang van het totale woningbouwprogramma wordt het plan gefaseerd in procedure gebracht. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in fase 1 van het stedenbouwkundig ontwerp. Fase 2 wordt middels een wijzigingsgebied opgenomen. Door het plan "Hofstede" gefaseerd in procedure en uitvoering te brengen, wordt voorzien in flexibiliteit met toch voldoende rechtszekerheid richting de toekomst.



Figuur 1 Stedenbouwkundig verkavelingsplan "Hofstede" Rucphen ten opzichte van de dorpskern Rucphen

1.2 Begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de westkant van de kern Rucphen en ligt ruimtelijk gezien tussen de Kade, Kerkstraat, het achterliggende landschap en de Pierestraat. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de achtertuinten van de woningen aan het historische lint van de Kade. Aan de oostzijde vormen de achtertuinten van de woningen aan de Turfberrie en de Kerkstraat de grens. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door landschap en bosgebied die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Aan de westzijde van het plangebied is een strook uit het plangebied gelaten. Dit betreft het plangebied van het bestemmingsplan voor ruimte-voor-ruimte woningen aan de Pierestraat. Dit plangebied vormt echter wel een onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp van de woningbouwlocatie.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het totale buitengebied van de gemeente Rucphen is een bestemmingsplan in procedure gebracht en vastgesteld op 29 maart 2012. Aan dit plan is gedeeltelijk goedkeuring onthouden en vervolgens is een eerste, tweede en derde herziening in procedure gebracht.

De gronden op onderhavige locatie liggen in het 'moederplan' van 2012 en hebben overwegend de bestemming: 'Agrarisch met waarden – Landschappelijk' met een drietal gebiedsaanduidingen: 'beslotenheid', 'vrijwaringszone – radar' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn mede bestemd voor het beheer, behoud en bescherming van een gebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, her- of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij

onmogelijk is. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van het radarverstoringsgebied van Vliegbasis Woensdrecht om de verstoring van het radarbeeld te voorkomen. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'beslotenheid' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beslotenheid in het landschap.

Naast de Agrarische bestemming, heeft het planmatig aangelegd bosje ten oosten van de Pie-restraat de bestemming 'Bos' en is voor een klein gedeelte grond (grenzend aan woningen aan de Turfgreef) een bestemming 'Groen-Landschapselement' aanwezig aan de Kerkstraat. De gronden aan de zuidzijde van het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' voorzien van de functieaanduiding 'begraafplaats'.



Figuur 3 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De bosgebieden ten zuiden van het plangebied hebben de bestemming 'Bos'. Deze gronden zijn bestemd voor bosgebied, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en extensief recreatief medegebruik.

Daarbij hebben de bosgebieden de dubbelbestemming 'Waarde- Ecologie - EHS' waarbij de gronden mede bestemd zijn voor het behoud, beheer, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur). Ten zuiden van het plangebied ligt de begraafplaats, deze en de gronden ten oosten hiervan, hebben de bestemming 'Maatschappelijk'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu worden weergegeven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft een planbeschrijving. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Rucphen en wordt in de huidige situatie voornamelijk gebruikt voor landbouw. Het gebied is in gebruik ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud van de aanwezige abiotische waarden. Op het agrarisch perceel aan de Kerkstraat was voorheen bebouwing gesitueerd. Het planmatig aangelegd bosje aan de Pierestraat valt gedeeltelijk binnen het plangebied en gedeeltelijk binnen de geplande ruimte-voor-ruimte ontwikkeling aan de Pierestraat. De voormalige agrarische bebouwing is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling inmiddels gesloopt.



Foto met zichtlijnen naar dorp en kerk



Foto in westelijke richting (naar de Kerkstraat)



Foto in noordelijke richting vanaf Pierestraat

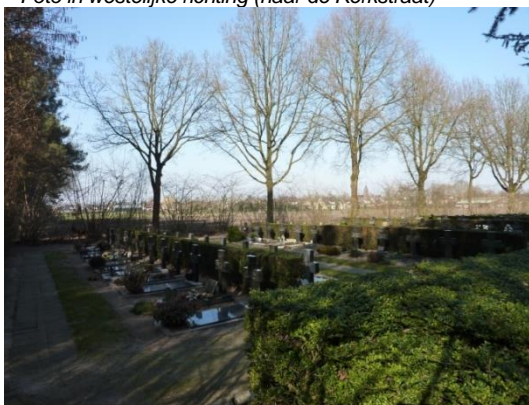


Foto in noordoostelijke richting vanaf begraafplaats

Figuur 4 foto's planlocatie en omgeving

In het noorden van het plangebied is er aansluiting op de achterkanten van de woningen aan de Kade. De combinatie van bergingen, schuttingen en open achterkanten zorgt ter plaatse voor een rommelig beeld.

Aan de oostzijde van het plangebied is de Kerkstraat gelegen. De Kerkstraat betreft de kortste route langs de Raadhuisstraat naar de centrumvoorzieningen van Rucphen. Het profiel van de Kerkstraat bestaat uit een smal straatprofiel met aan één zijde langsparkeren en een voetpad. In zuidelijke richting verloopt de Kerkstraat richting het buitengebied.

De begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde bestaat uit waardevol landschap en bosgebieden welke onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur. Naast het landschap en de bosgebieden ligt ten zuiden van het plangebied de begraafplaats. De begraafplaats is omringd door het groen van het bos enerzijds en een kunstmatig aangelegde houtwal anderzijds.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Pierstraat. Het profiel van de Pierestraat bestaat

uit een smalle rijbaan afgestemd op de functie van deze weg met aan beide zijden een berm en aan de oostzijde van het profiel een watergang. De historische aansluiting van de verbindingsweg tussen de Kerkstraat en de Pierestraat is nog steeds waarneembaar door de knik in de Pierestraat.

Wegenstructuur

De bestaande infrastructuur rondom het plangebied bestaat aan de noordzijde uit de Kade, aan de oostkant uit de Kerkstraat en aan de westzijde uit de Pierestraat. Het plangebied is in de huidige situatie vanaf de Kade, vanwege het dichtbebouwde lint, niet direct te ontsluiten.

Uitgangspunten

Vanaf het plangebied zijn de zichtlijnen, belangrijke elementen als verbinding tussen het landschap en de dorpskern. Dit vormt tevens een belangrijk uitgangspunt ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp. Het zicht op de toren van de kerk benadrukt de nabijheid en interactie tussen het landschap, het plangebied en de kern en bijbehorende centrumfuncties.

De begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde bestaat uit waardevol landschap en bosgebieden welke onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur. Een belangrijk element binnen de te ontwikkelen locatie is de verbinding tussen het zuidelijke gebied bebost landschap en de dorpskern van Rucphen.

Binnen het plangebied is vanaf het zuidelijk gelegen landschap, langs de Kerkstraat een watergang aanwezig. Deze watergang maakt deel uit van de cultuurhistorische structuur van het gebied. De vroegere verbindingsweg tussen de Pierestraat en Kerkstraat was langs deze watergang gelegen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

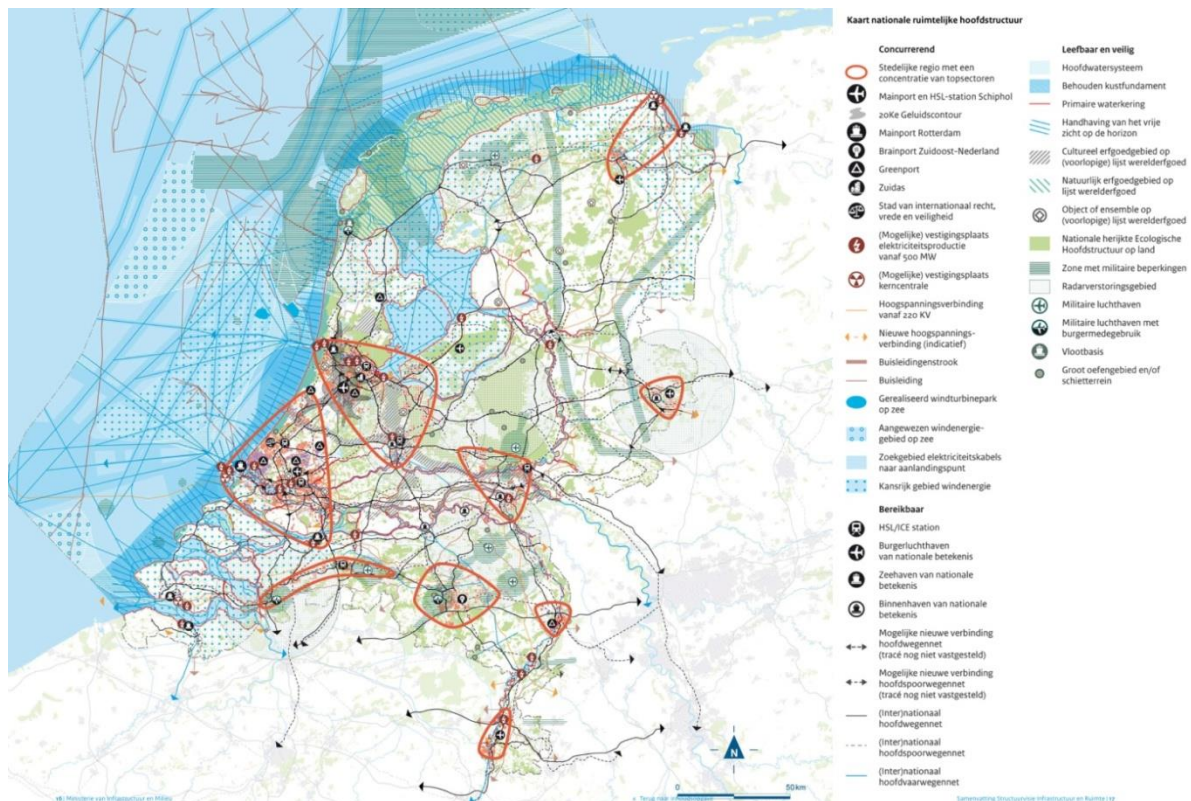
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.



Figuur 5 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De introductie van een nieuwe bereikbaarheidsindicator maakt meer regionaal maatwerk mogelijk.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Een rijksverantwoordelijkheid kan eventueel aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld, en op 7 februari 2014 partieel herzien. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Om dit te bereiken zijn veertien provinciale ruimtelijke belangen van belang.

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding

6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Met betrekking tot de regionale contrasten wil de provincie deze verschillen tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar zij ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

Binnen de kleigebieden maakt de provincie onderscheid tussen de zeekleigebieden, de rivierkleipolders en de maasterrassen. Binnen het mozaïeklandschap van het zand zijn er verschillen tussen de Brabantse wal, de Baronie, de Kempen en De Meierij. Door met ruimtelijke ontwikkelingen in te spelen op breuklijnen en hoogteverschillen geven deze beeldbepalende structuren richting aan de verdere ontwikkeling van het landschap. Het gaat daarbij om behoud van het reliëf zelf, maar ook om het behoud van het zicht op en vanaf de reliëfvormen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

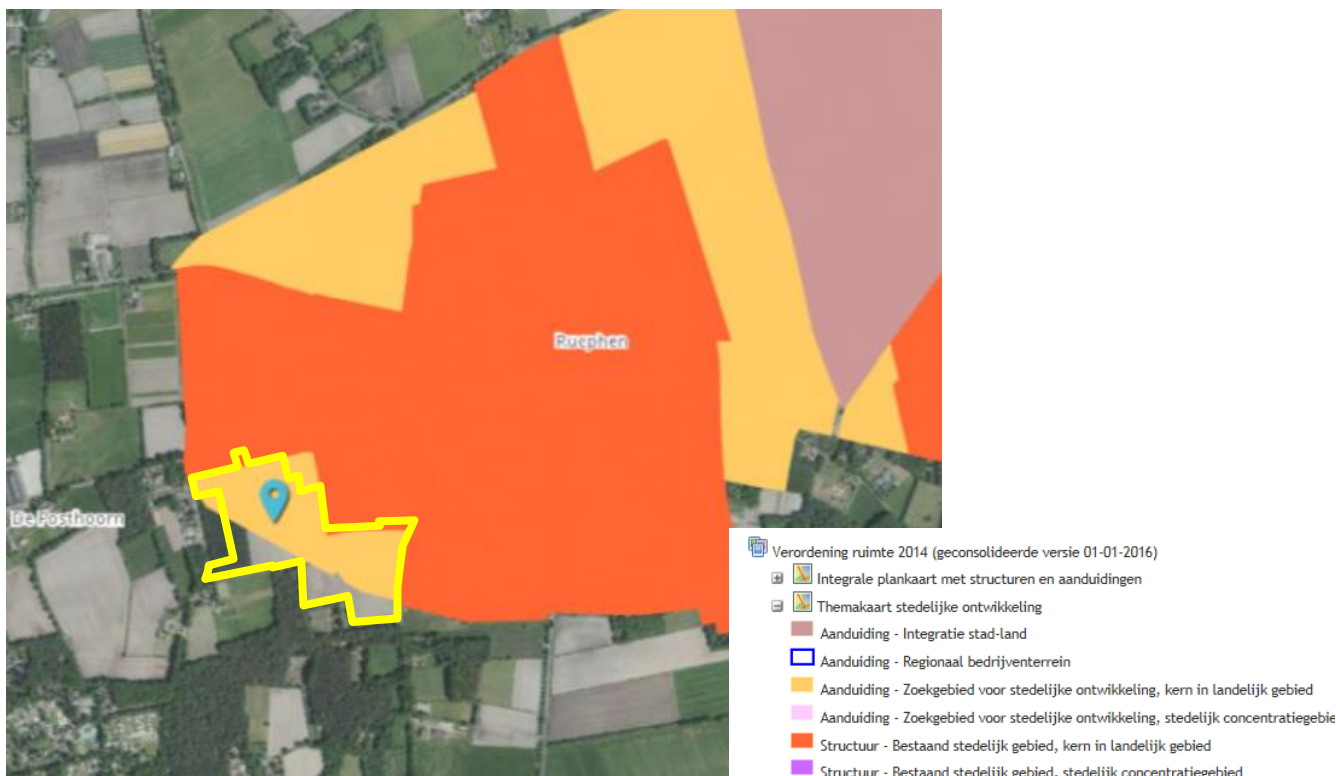
Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 aangepast en in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zoning, glas, teeltondersteunende voorzieningen)

In de Verordening Ruimte is het uitgangspunt van de provinciale Structuurvisie om verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking, juridisch vastgelegd.

Het plangebied "Hofstede" ligt in de Verordening ruimte voor het overgrote deel binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Een beperkt deel van de gronden binnen het plangebied "Hofstede" is aangeduid als 'agrarisch gebied'. Op gronden met deze aanduiding is in beginsel geen stedelijke bouwontwikkeling mogelijk.



Figuur 6 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte (het plangebied geel omlijnd)

De Verordening ruimte eist dat ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden tot meer compacte bouwwijzen, zoals het bouwen in de hoogte maar ook in de diepte (de ondergrondse ruimte) en anderzijds het ruimtegebruik intensiveren. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Als rekening houdende met het voorgaande toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit in principe alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling dient de toelichting daarover een verantwoording te bevatten.

De gemeente Rucphen bestaat uit vijf kernen:

1. St. Willebrord
2. Rucphen
3. Sprundel
4. Zegge
5. Schijf

St. Willebrord is veruit de grootste en meeste verstedelijkte kern, gevolgd door Rucphen en Sprundel. Het is dan ook logisch om de woningbouw in één van deze kernen te concentreren. De laatste jaren is flink ingezet op het bouwen op herstructurerings- en inbreidingslocaties. Bijvoorbeeld de Emmastraat/ Irenestraat in St. Willebrord, Oranje Nassaustraat van Marxhemstraat in Rucphen en Thornerhof in Sprundel. Bestaande woningbouw die net meer

voldoet aan de woonwensen, worden stelselmatig binnen bovengenoemde woonkernen samen met woningbouwcorporatie Thuisvester voortvarend aangepakt.

Echter, er bestaat eveneens behoefte aan woningbouwlocaties die ruimer opgezet zijn, in een landelijke setting met mogelijkheden om vrijstaande woningen en twee-onder-eenkapwoningen in een hoger segment te realiseren. Aansluiting en verbinding met de bestaande kern en voorzieningen, en een juiste landschappelijke inpassing, zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Na een ruimtelijke studie en gegeven de grondpositie is de locatie aan de westzijde, ten zuiden van de Kade, als toekomstige woningbouwlocatie aangewezen. De locatie sluit aan op de bestaande kern en past logischerwijs in de afronding van het stedelijk gebied in relatie tot het achterliggend landschap van Rucphen. De provincie Noord-Brabant heeft deze locatie als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aangewezen. Met deze belangrijke uitgangspunten is het ruimtelijk ontwerp van het totale (fase 1 en 2) stedenbouwkundig verkavelingsplan "Hofstede", tot stand gekomen.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied

In artikel 8 van de Verordening ruimte staan de regels die geldig zijn ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Per lid dan wel sublid volgt een verantwoording, cursief weergegeven, ingevolge artikel 8 van de Verordening ruimte:

- 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling beschrijft het volgende:
 - 8.1.1 Binnen het Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan een bestemmingsplan, in afwijking van artikel 4.2 Verordening ruimte, voorzien in een stedelijke ontwikkeling;
Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een dergelijke stedelijke ontwikkeling ten behoeve van woningbouw;
 - 8.1.2 Een bestemmingsplan als bedoeld onder 8.1.1 strekt ertoe dat:
 - a. De stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuwe cluster van stedelijke bebouwing;
Onderhavige ontwikkeling bestaat deels uit bestaand stedelijk gebied en sluit hierop aan binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. Middels de woningbouwontwikkeling wordt het stedelijk gebied (conform de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014) van de kern Rucphen aan de westzijde afgerond. Het plangebied komt tot ontwikkeling doordat de locatie logischerwijs aansluit bij het bestaand stedelijk gebied ter afronding van de westzijde van de kern Rucphen.
 - b. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder inbegrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
Het stedenbouwkundig verkavelingsplan is ontstaan vanuit de omgevingsaspecten vanuit het landschap en het bestaand stedelijk gebied, de afstand en verbinding tot de centrumvoorzieningen. Daarnaast is gebruik gemaakt van de aanwezige landschapselementen, zichtverbindingen en het stratenpatroon is op dermate wijze ontworpen dat er interactie plaatsvindt tussen het landschap en de kern. Het bebouwingspatroon en de woningbouwtypologie sluiten aan bij de directe omgeving en de kern Rucphen met respect voor de verschillende omgevingsfactoren. Zie hiertoe de nadere toelichting in hoofdstuk 5.
 - c. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling is artikel 2, vierde lid niet van toepassing en heeft het tweede lid onder b voorrang op de beschermingsregels uit de Vr.

8.1.3 Op een bestemmingsplan zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met 4.11 tevens van toepassing.

De toelichting en verantwoording van het gestelde in artikel 4.3 (Woningbouwafspraken) is weergegeven onder de "ladder van duurzame verstedelijking".

8.2 Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

8.2.1 Een bestemmingsplan kan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in een bebouwingsconcentratie voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat voor een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen;

Het onderhavig bestemmingsplan omvat een passende landschappelijke inpassing. De uitgangspunten bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp zijn gebaseerd op elementen vanuit het landschap en vanuit de bestaande kern. Hiertoe zijn in de verkaveling woningen richting het buitengebied in een ruime opzet geplaatst zodat er een zo zacht mogelijke bebouwingsrand ontstaat dan wel een juiste overgang tussen het woongebied en het landschap.

De wegen-, water en groenstructuur van het gebied zorgen ervoor dat er een interactie plaatsvindt tussen het landschap en het woongebied, door middel van duidelijke zichtlijnen. Daarnaast grenzen de toekomstige achtertuinen aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de overige zijdes van het plangebied. De inpassing is nader verwoord en afgebeeld in hoofdstuk 5 met bijbehorende bijlagen.

b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;

De ontsluiting van het plangebied is dermate ontworpen om de aansluiting op de bestaande infrastructuur zo kort en duidelijk mogelijk te houden en om deze zo min mogelijk (negatief) effect te laten hebben op de omgeving. Hiertoe zijn twee bestaande woningen gesloopt, zodat de ontsluiting een duidelijk verbinding vormt met de dorpskern en bijbehorende centrumfuncties. Het betreft uitsluitend een ontsluiting voor het te vormen woongebied van Hofstede fase 1 en 2. De verkeersontsluiting is vervolgens op dermate manier uitgevoerd dat er geen sprake is van een aanzet voor een nadere stedelijke ontwikkeling.

c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling omtrent ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen;

Onderhavige ontwikkeling is niet in de lijn van de aspecten en eigenschappen van een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling waardoor hier ook geen inbreuk op gemaakt wordt. Aan de westzijde van het plangebied ontsloten vanaf de Pierestraat is een ruimte-voor-ruimte locatie in ontwikkeling.

8.2.2 Artikel 3.1, tweede lid is niet van toepassing.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap:

Omdat het bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling deels buiten bestaand stedelijk gebied, dient de ontwikkeling conform artikel 3.4 van de Verordening ruimte, gepaard te gaan met fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied. Uit de regels van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige structuur van onderhavig plan wordt de aanwezige kwaliteit van het landschap versterkt in het kader van een goede landschappelijke inpassing conform artikel 8.2 van de Verordening ruimte.

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan Hofstede speelt in op het provinciale beleid, waarbij de rand van de stad en het landschap in balans met elkaar is vormgegeven.

Fase 1

Binnen het plangebied voor fase 1, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet, is er conform het stedenbouwkundig ontwerp circa 27.250 vierkante meter uitgeefbare grond á €288,00 per vierkante meter. Op basis van de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering van het landschap, die in het RRO voor de regio West-Brabant zijn gemaakt, leidt dit ertoe dat ten minste 1% van de nog vast te stellen gronduitgifteprijs aantoonbaar in het landschap dient te worden geïnvesteerd, naast de investering die noodzakelijk is in het kader van een goede landschappelijke inpassing. Op basis van recente en gemeentelijke grondprijzen zou deze investering circa €78.500,00 bedragen.

Fase 1 en 2

Binnen het totale plangebied is er conform het stedenbouwkundig ontwerp, fase 1 en fase 2 (in onderhavig bestemmingsplan opgenomen met een wetgevingzone - wijzigingsgebied) circa 49.000 vierkante meter uitgeefbare grond á €288,00 per vierkante meter. Op basis van de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering van het landschap, die in het RRO voor de regio West-Brabant zijn gemaakt, leidt dit ertoe dat ten minste 1% van de nog vast te stellen gronduitgifteprijs aantoonbaar in het landschap dient te worden geïnvesteerd, naast de investering die noodzakelijk is in het kader van een goede landschappelijke inpassing. Op basis van recente en gemeentelijke grondprijzen zou deze investering in totaliteit circa €110.000,00 bedragen.

Naast een goede landschappelijke inpassing van het plan, worden er extra fysieke landschapsinvesteringen gedaan in de zuidelijke randen van het plangebied die zijn voorzien in de bestemming Natuur en Groen. Mocht op deze beschikbare gronden niet voldoende gecompenseerd kunnen worden, kan ten oosten van het plangebied (aan de overzijde van de Kerkstraat), op gronden in gemeentelijk eigendom voorzien worden in groene compensatieontwikkeling.

Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.4 van de Verordening ruimte.

Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen en die is opgenomen in de Verordening ruimte. De ladder bestaat uit drie treden:

- 1) **Behoeft:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan daarbij zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- 2) **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze (deels) in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- 3) **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijk gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Trede 1 Behoeft:

In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag in kwantitatief en kwalitatief opzicht bepaald omtrent woningbouw. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocatie of binnen stedelijke herstructurering, dekken deels de regionale ruimte. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (hierna RRO) zijn afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn er afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Binnen de gemeente Rucphen is er geen sprake van (grootschalige) leegstand, op dit moment is er een leegstand van circa 0,5%. Het aspect leegstand maakt daarom geen onderdeel uit van de opgave verantwoording.

Tijdens het RRO van 9 december 2015 zijn de afspraken op basis van de Regionale Agenda Wonen gemaakt. Voor 16 gemeenten zijn de afspraken binnen de regio en de gemeentelijke woningbouwcapaciteit, passend. De daadwerkelijke groei binnen de gemeente Rucphen loopt ver achter. De gemeente dient hiertoe een inhaalslag te maken om haar woningbouwopgave en aantallen conform de RRO afspraken te realiseren en uit te voeren.

De gemeente heeft hieruit een benodigde capaciteit aan woningbouwopgave van 660 woningen, dit betreft de opgave van 530 uit het RRO plus 130 te slopen woningen. Er zijn 745 woningen voorzien in plannen (waaronder onderhavig plan) waarvan 285 in harde plancapaciteit (plannen die vastgesteld of onherroepelijk zijn). De gemeente zal niet alle voorziene woningen in de plannen tot en met het jaar 2024 kunnen realiseren binnen de woningbouwafspraken. Gezien het lage aantal woningen die aanwezig zijn in harde plancapaciteit, ligt het niet in de lijn der verwachting, gezien het achterblijven van ontwikkelingen, dat alle plannen tot en met het jaar 2024 gerealiseerd gaan worden. Resteert een gemeentelijke opgave per 9 december 2015 van (660 minus 285) 375 woningen die tot en met 2024 gerealiseerd dienen te worden. Deze aantallen en plannen zijn verdeeld per woonkern binnen de gemeente Rucphen in de gemeentelijke Woonvisie 2013-2018, Woningbouwprogramma Rucphen 2013-2023. In het Woningbouwprogramma Rucphen 2013-2023 is het onderhavig plan opgenomen.

Verantwoording totaalplan

Ruimtelijk vormt het stedenbouwkundig verkavelingsplan, de totale ontwikkelingslocatie, één geheel. Fase 1 wordt middels onderhavige flexibele bestemmingsregeling direct opgenomen. In onderhavig bestemmingsplan wordt voor fase 2 voorzien in een 'wetgevingzone – wijzigingsgebied'. Middels deze 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' bestaat er de mogelijkheid om fase 2 in de toekomst, onder voorwaarden, te ontwikkelen. Het aantal woningen waarin totaal (fase 1 en 2) in het plan "Hofstede" voorzien wordt is vastgesteld op maximaal 195 woningen. Ondanks de verantwoording dat het totaalplan met de realisatie van maximaal 195 woningen noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave zoals afgesproken in het RRO van 9 december 2015, wordt het plan gefaseerd in procedure gebracht.

Fase 1

Het eerste gedeelte van het plan "Hofstede" omvat het plandeel dat middels een (tijdelijke) lus-structuur ontsloten wordt op de Kade. Fase 1 voorziet in een hogere dichtheid aan woningen dan fase 2. Dit komt doordat hier voornamelijk wordt voorzien in circa 38 sociale huurbehoefte aan grondgebonden woningen (met een kaveloppervlakte tussen de 115 m² en 135 m²) en in de koopbehoefte van betaalbare grondgebonden woningen voor starters en senioren. In totaal worden er maximaal 125 woningen mogelijk gemaakt die gefaseerd op de woningmarkt aangeboden zullen worden.

Fase 2

Voor de 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' van fase 2 worden een aantal voorwaarden verbonden waaraan voldaan dient te worden bij het gebruik maken van de 'wetgevingzone – wijzigingsgebied'. Een drietal voorwaarden, voor het in procedure brengen van het wijzigingsplan, zijn:

1. Minimaal 70% van de kavels in fase 1 dient uitgegeven te zijn;
2. De woningbehoefte dient aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking, in de lijn van onderhavige onderbouw, aangetoond te worden;
3. Het maximum aantal woningen binnen de 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' mag niet meer dan 70 woningen bedragen.

Kwalitatieve verantwoording

De kwalitatieve samenstelling wordt volgens het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst. In het plan "Hofstede" worden in totaal circa 195 nieuwe woningen mogelijk gemaakt in verschillende woningbouwtypologieën en onderverdeeld in huur en koop, deze zijn allen grondgebonden. Op basis van RIGO-rapportage is becijferd dat er een behoefte bestaat aan ten minste 38 sociale huurwoningen binnen de kern Rucphen met een kaveloppervlakte tussen de 115 m² en 135 m². Onderhavig plan voorziet in deze behoefte.

Door te voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod wordt ervoor gezorgd dat Rucphen een aantrekkelijke woonkern blijft voor verschillende categorieën inwoners en dat de westzijde van de dorpskern landschappelijk wordt ingepast en afgerond. Onderhavig plan voldoet tevens aan de criteria uit de Woonvisie Rucphen 2013-2018. Er wordt voldaan aan de woningbouwopgave in aantallen, er wordt voorzien in verschillende woningbouwtypologieën voor verschillende doelgroepen en er ontstaan betaalbare en grondgebonden woningen aan de rand van de kern waar extra aandacht voor gevraagd is. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ten behoeve van fase 1 planologische flexibiliteit in de woningbouwtypologie en woningbouwaantallen. Om de zekerheid hiertoe te borgen is een minimum en maximum aantal wooneenheden per woonblok opgenomen.

Conclusie: ja, er is lokale en regionale behoefte aan de woonvormen welke zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan zoals is afgestemd in regionaal verband. Om te kunnen voldoen aan de regionale behoefte en opgave is het noodzakelijk om onderhavig plan te realiseren.

Trede 2 Binnen- of buitenstedelijk:

Zoals uit de kaarten behorende bij de Verordening ruimte blijkt, valt de planlocatie gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied. Het gedeelte dat buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, is gelegen binnen de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied.

Binnen de woonkernen en het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Rucphen ontbreekt het aan fysieke ruimte om in de woningbouwopgave te kunnen voorzien. Daarnaast ontbreekt het de gemeente aan middelen en mogelijkheden om gronden binnen bestaand stedelijk gebied te verwerven en bestaande opstallen te amoveren om tot ontwikkeling van onderhavig woningbouwprogramma over te gaan. Omdat deze mogelijkheden niet aanwezig zijn binnen het bestaand stedelijk gebied, is gezocht naar een locatie binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling waarop onderhavig woningbouwprogramma mogelijk is. Het plangebied komt tot ontwikkeling doordat de locatie logischerwijs aansluit bij het bestaand stedelijk gebied ter afronding

van de westzijde van de kern Rucphen. Er is gekozen voor een afronding van het bestaand stedelijk gebied aan de westzijde van de kern Rucphen, gelegen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Ruimtelijk gezien behoort het plangebied tot een goede afronding van het stedelijk gebied van de kern Rucphen. De kern wordt middels onderhavige ontwikkeling voorzien van een goede landschappelijk inpassing met water, groen en bijbehorende investeringen in het landschap. Met de invulling van de woningbouwbehoefte op onderhavige planlocatie wordt invulling gegeven aan het gestelde uit de Verordening ruimte en onderhavige trede uit de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie: Op de vraag of de regionale behoefte voor het beoogd woningbouwprogramma binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, moet dan ook ontkennend worden beantwoord. Binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is in de onderhavige planlocatie een geschikt plangebied gevonden om het onderhavige woningbouwprogramma te realiseren.

Trede 3 Bereikbaarheid:

Omdat de vraag van trede 2 met “nee” beantwoord wordt dient trede 3 nader te worden onderbouwd. Voor de ontsluiting van het plangebied, is aansluiting gevonden bij de bestaande infrastructuur. De ontsluiting van het plangebied komt tot stand door een duidelijke verbinding te leggen tussen het plangebied en de kern. Hiertoe wordt het plangebied primair ontsloten vanaf de Kade en secundair aan de Pierestraat. Fase 2 wordt ontsloten op de Kerstraat en zal aansluiten op de lus-structuur van onderhavige ontwikkeling zoals in het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen. De aansluiting op en inrichting aan het plangebied “Hofstede” worden uitgevoerd en ingericht als 30 km/u woonstraten. Dit in het kader van het uitgangspunt “duurzaam en veilig”. De omliggende wegenstructuur is optimaal gedimensioneerd en heeft voldoende capaciteit voor de toename van het aantal verkeersbewegingen. De ontsluitingen zijn enkel ten behoeve van het woongebied en de ontsluiting is op dermate manier vormgegeven dat een toekomstige uitbreiding niet plaats kan vinden. De aansluiting aan de Kade en de Kerkstraat zijn twee belangrijke ontsluitingen richting het centrum en voorzieningsgebied van Rucphen. Op circa tien minuten loopafstand is het plangebied bereikbaar met het openbaar vervoer via bushalte Gemeentehuis, Rucphen. Tussen Breda en Roosendaal maakt buurtbuslijn 312 gebruik van deze bushalte waarmee het plangebied goed te bereiken is via het openbaar vervoer.

Conclusie: De ontsluiting van het plangebied sluit aan op de bestaande infrastructuur en wordt zodanig vormgegeven dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat geen toekomstige uitbreiding plaats zal vinden.

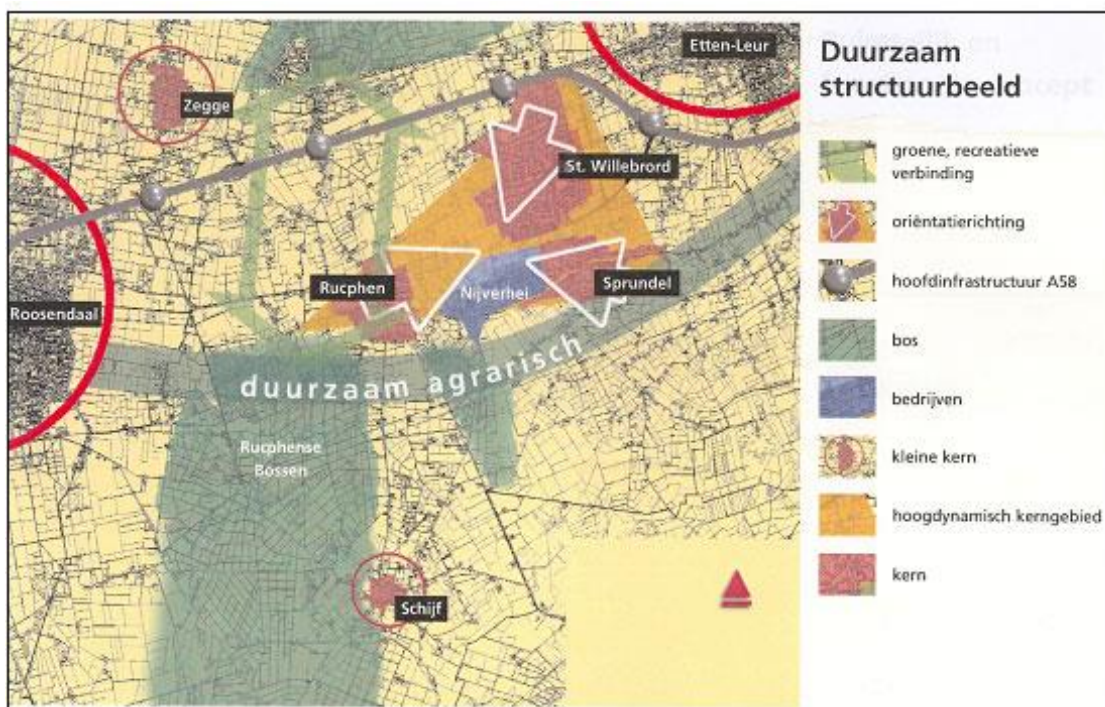
Algemene conclusie Provinciaal beleid:

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan “Hofstede” en onderhavige bestemmingsplan passen binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie, Verordening ruimte 2014 en de Ladder van duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie plus Gemeente Rucphen (2003)

De Structuurvisie-plus is het vertrekpunt voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied en de kerkdorpen van de gemeente. Het plan geeft invulling aan het doel om kwalitatieve ruimtelijke aspecten en het profiel en imago van de gemeente meer structurerend te laten zijn. De gemeente kiest voor St. Willebrord, Rucphen en Sprundel voor een compacte stedelijke ontwikkeling, met de ontwikkeling van een kernendriehoek als basis. De accenten voor het wonen richten zich op zuinig ruimtegebruik, een kwalitatief bouwprogramma, afronden van de stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwde kommen en een concentratie van het wonen in de kernendriehoek Rucphen, St. Willebrord en Sprundel. Het plangebied "Hofstede" is gelegen binnen de kern en het hoogdynamisch kerngebied. De gemeente Rucphen zet hierbij in op een groot aantal inbreidingslocaties en het afronden van de kommen. Omdat onderhavig plan bij uitstek gezien wordt als het afronden van de kom, past het binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie-plus van de gemeente Rucphen.



Figuur 7 Structuurvisie-plus Bron: Gemeente Rucphen

Toekomstvisie Puur Rucphen 2030 Toekomstvisie gemeente Rucphen

Op 23 september 2015 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie Puur Rucphen vastgesteld. De visie bouwt voort op bestaand beleid waarbij een aantal perspectieven nader zijn uitgewerkt.

- Aantrekkelijk wonen
- Vrijtijdseconomie
- Zorgzame en zelfredzame gemeenschappen
- Overheidsparticipatie
- Regionale samenwerking

De kwaliteiten van Rucphen als woongemeente zijn het dorpse gemeenschapsgevoel, het kleinschalige groene karakter, de nabijheid van de bossen en het goede aanbod aan voorzieningen. Beoogd wordt een 'tuin te zijn' voor onze eigen inwoners en de steden in de omgeving en tevens de fungeren als 'de groene long' tussen het stedelijk gebied van Etten-Leur en Roosendaal. Het landschap is aantrekkelijk door de gevarieerdheid en de contrasten. Rucphen wil daardoor aantrekkelijk zijn voor wonen en vrijetijdsbesteding (Living en Leisure).

Door deze aanpak wordt beoogd de aantrekkingskracht van de dorpen te versterken voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, maar wel dichtbij (groot)stedelijke voorzieningen en werk. Het verbeteren van de uitstraling van de kernen wordt als belangrijkste opgave benoemd. Concreet wordt hiermee bedoeld dat het landschap en de natuur de kernen weer in trekt en onderdeel uitmaakt van de dagelijkse woonomgeving. In het gemeentelijk woonbeleid ligt voorts het accent op de realisatie van sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep en dure huur- en goedkope koopwoningen voor starters en middeninkomens. Daarnaast moet (de diversiteit van) het aanbod voor senioren geschikte woningen worden vergroot. Plannen die bijdragen aan de vitaliteit van de kernen krijgen prioriteit in het woningbouwprogramma. Gezien de demografische ontwikkeling van de gemeente anticiperen we op langere termijn op het voorkomen van leegstand van woningen. Daarnaast moet er ruimte geboden worden voor het zelfbouwen. Aandachtspunten bij (zelf)realisatie zijn groene inpassing, duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid. Daarnaast wordt gestreefd om terugkerende jongeren/gezinnen de mogelijkheid te bieden zich opnieuw op 'hun geboortegrond' te vestigen en een aantrekkelijk woonomgeving aan te bieden. Ingezet wordt op een goede koppeling tussen het middelbaar onderwijs, het bedrijfsleven en de gemeente en op de ontwikkeling van sociale netwerken van oud-inwoners.

Woonvisie 2013-2018

In de Woonvisie Rucphen 2013-2018 zijn de kaders gesteld voor het woonbeleid van de gemeente. Voorafgaand aan de opstelling hiervan is in elk kerkdorp van de gemeente een woonwensenavond gehouden voor de inwoners waarin zij hun woonwensen en verbeterpunten op het gebied van hun woonomgeving kenbaar konden maken. Ook is een woonconferentie gehouden, waarvoor politieke vertegenwoordigers en maatschappelijke en economische stakeholders waren uitgenodigd.

Deze raadpleging is in de Woonvisie Rucphen 2013 – 2018 opgenomen en vertaald naar de actuele ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied en wordt er beschreven hoe de gemeente Rucphen hiermee om wil gaan. Dit draagt zorg voor een breed draagvlak voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

In de woonvisie is beleid geformuleerd over de volgende thema's:

- Gewenste woningen en woonmilieus (differentiatie in o.a. type, prijs, grootte);
- Ouderen (hoe kunnen we inspelen op de specifieke vragen van deze grotere groep);
- Starters (wat kunnen we doen om de kansen van starters op de woningmarkt te vergroten?);
- Doorstromers;
- Wonen, zorg en welzijn;
- Duurzaamheid;
- Bestaande woningvoorraad (herstructureringsopgave);
- Leefbaarheid (in hoeverre kan woningbouw een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de kernen van de gemeente Rucphen);
- Krimp;
- Arbeidsmigranten.

Verder komen de gevolgen van de beleidskeuzes voor het huidige woningbouwprogramma aan bod en worden strategieën voorgesteld die zoveel mogelijk leiden tot een woningbouwprogramma dat voorziet in de Rucphense behoefte. Hierbij is gekeken of en in hoeverre er sprake is van een mismatch tussen de vraag naar woningen en de geplande ontwikkelingen, waarbij zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de plannen in ogenschouw zijn genomen. De woonvisie speelt in op het sinds 2008 gewijzigd economisch klimaat. Deze ontwikkelingen maken dat de behoefte aan een (andere, betere) woning lang niet altijd leidt tot een daadwerkelijke verhuizing. Het rapport *Verhuizen in crisis* stelt dat de stagnatie op de woningmarkt waarschijnlijk geen stuwmeer van uitgestelde verhuizingen heeft opgeleverd. Er is kortom sprake van een nieuwe realiteit op de woningmarkt. Deze nieuwe realiteit is niet specifiek voor Rucphen, maar we zien de effecten er van wel terug in Rucphen. Meer specifiek voor Rucphen is dat volgens de provinciale woningbehoefteprognose rond 2022 de woningvoorraad de maximaal benodigde omvang heeft bereikt. Na 2022 zal nieuwbouw alleen nog plaatsvinden als vervanging van kwalitatief verouderde woningen. De woningen die Rucphen de komende 10 jaar bouwt om in de behoefte te voorzien, zijn daarmee de laatste grootschalige uitbreiding van de woningvoorraad. Het is van groot belang deze woningen strategisch in te zetten om tekorten in de bestaande voorraad op te vangen of locaties te ontwikkelen die uit ruimtelijk oogpunt gewenst zijn.

De gemeente Rucphen heeft in het verleden een actieve grondpolitiek gevoerd. Op een bepaald moment is hier bewust afstand van genomen en heeft de gemeente er voor gekozen de ontwikkeling van locaties aan ontwikkelaars over te laten. Uit financieel oogpunt is dit gezien de nieuwe realiteit een verstandige keuze geweest. Op dit moment is de belangrijkste grotere locatie waar de gemeente nog grondbezit heeft, de onderhavige locatie Hofstede. Samen met ontwikkelende partijen en in samenwerking met woningbouwcorporatie Thuisvester voert de gemeente Rucphen een actieve rol bij de realisatie en gronduitgifte van deze locatie. Mede gezien het feit dat dit vooralsnog de laatste grote uitbreidingslocatie is, is het wenselijk deze actieve rol als gemeente te vervullen.

De woningbouwbehoefte tussen 2013 en 2018 is geraamd op 419 woningen, deze worden jaarlijks verdeeld onder verschillende projecten in de gemeentelijke woningbouwmatrix. In de periode 2018-2023 is de geraamde behoefte 130 woningen en de geplande productie 277 woningen. Dit heeft ertoe geleid dat bijna de helft van de geplande productie in de periode 2018-2023 niet wordt gerealiseerd omdat er onvoldoende vraag is. De geplande productie in deze periode omvat 157 woningen op uitbreidingslocaties (onderhavige locatie: Hofstede in

Rucphen, De Berg in Schijf en Zegge-Oost in Zegge). De overige 124 woningen zijn inbreidings- en herontwikkelingslocaties zoals de herontwikkeling van het gemeentehuis in Rucphen en een aantal grote projecten in Sint Willebrord (Emmastraat/Irenestraat, Vijverstraat, Emmausplein). Deze inbreidings- en herontwikkelingsprojecten zijn van groot belang voor de vitaliteit van de kernen. Deze plannen hebben vanwege de invloed op de vitaliteit van de kern tot dusver prioriteit gekregen en heeft ertoe geleid dat het onderhavig plan woongebied "Hofstede" wat reeds in 2012 was voorzien, uitgesteld. Door het plan "Hofstede" gefaseerd in procedure en uitvoering te brengen, wordt voorzien in flexibiliteit met toch voldoende rechtszekerheid richting de toekomst

Prestatieafspraken 2015 -2019

Op 9 december 2015 hebben partijen, Gemeente Rucphen, Thuisvester en de Huurdersvereniging Rucphen, de prestatieafspraken nieuwe stijl voor de gemeente Rucphen ondertekend. In deze afspraken is vastgelegd welke prestaties de drie partijen de komende jaren gaan leveren op het gebied van wonen en leefbaarheid. In de afspraken is extra aandacht voor het energiezuinig maken van sociale huurwoningen in de gemeente. Dat is een nadrukkelijke wens van de huurdersvereniging. De nieuwbouwplannen worden zoals eerder afgesproken tot uitvoering gebracht. In de afspraken wordt het "passend verhuren" vermeld. Hierdoor krijgt de betaalbaarheid van het wonen extra aandacht en gaan partijen zich samen inzetten voor een kwalitatief goede leefomgeving.

Dat betekent de er meer tweekappers en vrijstaande woningen met kavels vanaf 300 tot circa 500 m² moeten worden gebouwd. Daartoe wil de gemeente een actieve grondpolitiek gaan voeren, waardoor ze zelf de regie in handen kan houden en voor toewijzing van de kavels kan zorgdragen. Overigens blijft deze nieuwbouw niet zondermeer voorbehouden aan lokale doorstromers, maar zou het voor remigranten ook makkelijker moeten worden om mee te dingen naar een dergelijke kavel of woning. Instroom van (jonge) gezinnen draagt bij aan de vitaliteit van de kernen en dus de gemeente.

Het onderhavige bouwplan voorziet in een breed en gedifferentieerd woningbouwprogramma met in totaal maximaal 195 woningen in verschillende woningbouwtypologieën. Voor fase 1 wordt er voorzien in maximaal 125 woningen waarvan tenminste 38 woningen in de sociale huursector met een kavelgrootte tussen de 115 m² en 135 m². Daarnaast wordt gestreefd naar realisatie van woningen in de vrije sector huur. De overige woningen komen in de koopsector, onderverdeeld in goedkoop, middelduur en duur. De behoefte, marktvraag en uitgiften in fase 1 zijn bepalend voor de planning van fase 2 die middels een wijzigingsprocedure gerealiseerd wordt.

Welstandsnota Rucphen

In het kader van de nieuwe Woningwet (met ingang van 1 januari 2003) heeft de gemeente Rucphen een welstandsnota vastgesteld. Deze nota bevat het welstandbeleid van de gemeente Rucphen, zodat burgers goed inzicht kunnen verkrijgen in de gemeentelijke regels omtrent welstand. Het welstandbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt immers de leefkwaliteit, de waarde van onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

De welstandnota is opgedeeld in drie delen: Deel A “Algemene bepalingen”, Deel B “Welstandscriteria” en Deel C “Sneltoetscriteria”. In Deel B wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij alle kernen en het buitengebied als afzonderlijk gebieden worden onderscheiden. De onderhavige planlocatie behelst een uitleglocatie en is nu nog gelegen binnen de criteria voor het buitengebied. Deze criteria voldoen vanzelfsprekend niet voor onderhavige ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit van de locatie en de voorziene structuren te waarborgen is stedenbouwkundige verkavelingsplan vertaald in de bestemmingsregeling.

Economische visie gemeente Rucphen 2008-2020: bruisend en ondernemend

Het economisch beleid in de gemeente Rucphen was fragmentarisch opgenomen in bestemmingsplannen en in het college- en raadsprogramma. Daarnaast was de werkgelegenheid in de gemeente de laatste jaren fors teruggelopen en de economische positie van Rucphen verslechterd. Gelijktijdig speelden er een aantal ontwikkelingen op sociaaleconomisch terrein. Zo werd het enige bedrijventerrein in de gemeente, De Nijverhei/ Korte Hei, gerevitaliseerd en werkt de gemeente hard aan uitbreiding van het bedrijventerreinareaal in de Binnentuin. Vanuit deze constatering had de gemeente behoefte aan een integraal economisch beleidsplan.

Het economisch beleidsplan geeft een strategische visie tot 2020 en een concreet uitvoeringsprogramma voor de periode 2008-2011, waarin de rollen en taakverdeling tussen gemeente en bedrijfsleven nadrukkelijk worden aangegeven.

Het economisch beleidsplan benoemt 5 thema's:

- 1) Versterken van de productiestructuur
- 2) Ruimte om te ondernemen en bereikbaarheid
- 3) Verbetering van de arbeidsmarkt
- 4) Economische samenwerking
- 5) Imago en promotie

Binnen thema 1 zet de gemeente Rucphen onder andere in op het creëren van werkgelegenheid voor laagopgeleiden om de werkloosheid onder deze groep te verlagen. Tegelijkertijd zet de gemeente Rucphen in op het behouden en binden van hoogopgeleiden aan de gemeente.

Dit is geen gemakkelijke opgave aangezien binnen de gemeente relatief weinig banen voor hoogopgeleiden zijn en het verder ontbreekt aan een grootstedelijk verblijfsklimaat. Veel hoogopgeleiden stellen namelijk prijs op grootstedelijke voorzieningen als cultuur (theater, schouwburg, bioscoop), uitgaansvoorzieningen en een ruim winkelaanbod. Daarentegen heeft Rucphen met haar ruime natuur- en recreatiemogelijkheden en woonklimaat wel een aantal sterke troeven in handen.

De ambitie om meer hoogopgeleiden aan Rucphen te binden zal dan ook vorm gegeven moeten worden door het creëren van meer werk voor hoogopgeleiden en het verbeteren van het woon- en verblijfsklimaat voor hoogopgeleiden. Het eerste kan door het creëren van ruimte en aantrekken van hoogwaardige zakelijke dienstverlening, moderne, kennisintensieve industrie en hoogwaardige logistiek. Het tweede door een passend woningaanbod en voldoende voorzieningen van goede kwaliteit en het uitbuiten van de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente.

Er zijn twee groepen hoogopgeleiden te onderscheiden. Enerzijds hoogopgeleide jongeren die afkomstig zijn uit de gemeente Rucphen. De gemeente zou graag zien dat veel van hen na hun studietijd terugkeren naar de gemeente. Voor deze groep is er behoefte aan voldoende starterswoningen. Anderzijds zijn er hoogopgeleiden die van elders in Rucphen komen wonen en werken. Deze groep is geïnteresseerd in ruime twee-kappers en vrijstaande woningen in een hoger prijssegment. De plannen voor Hofstede komen tegemoet aan de wens voor een passend woningaanbod vooronder andere hoger opgeleiden.

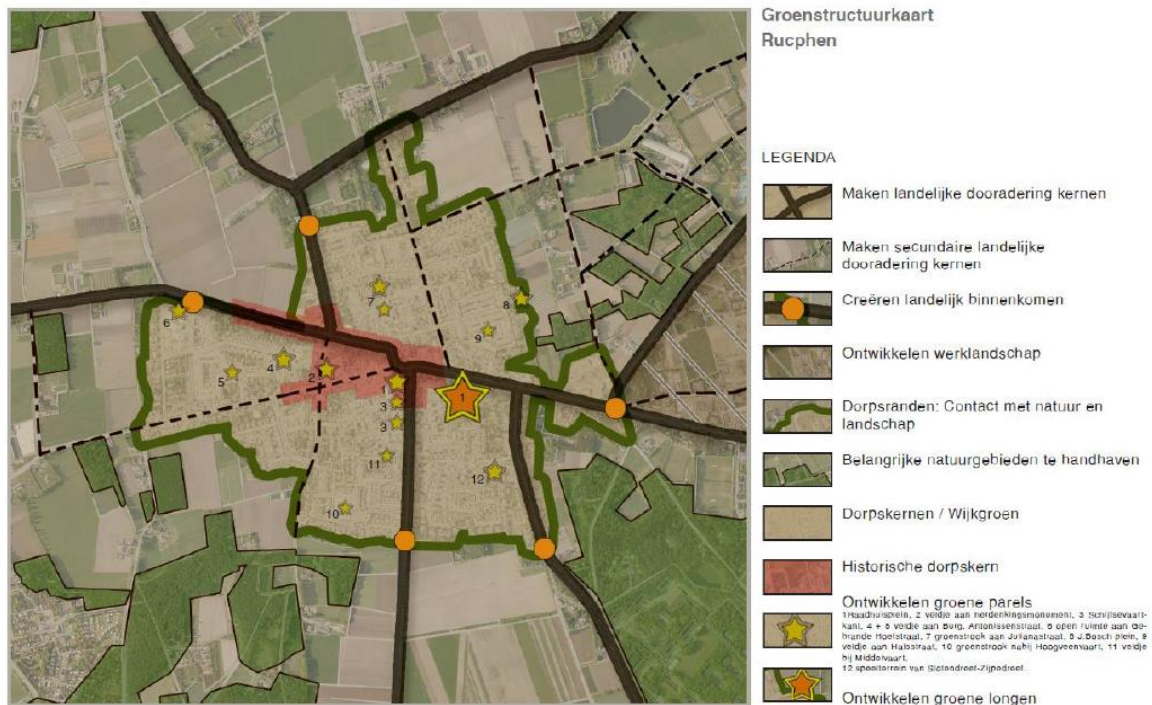
Geurverordening

Door de gemeenteraad van Rucphen is op 15 december 2011 een geurgebiedsvisie vastgesteld. Naar aanleiding van het reconstructieplan is de gemeente bezig met het opstellen van een geurgebiedsvisie. De geurgebiedsvisie is met name bedoeld voor de gebieden rondom de kernen van de gemeente. In deze visie is aangegeven wat de gemeente acceptabel vindt ten aanzien van geurhinder. Op de geurkaart is aangegeven dat het plangebied, gelegen in het buitengebied van Rucphen, een hogere geurbelasting aanvaardbaar wordt geacht dan in de bebouwde kom. Er is een norm van 14 OU/m³ toelaatbaar.

De visie betreft slechts enkele delen van de gehele gemeente. Voor de omgeving van Hofstede zijn er geen andere normen opgenomen. Er dient derhalve uitgegaan te worden van landelijk geldende normen uit de Wet Geurhinder en Veehouderij.

Groenstructuurplan

De gemeente Rucphen heeft een groenstructuurplan opgesteld om inzichtelijk te krijgen hoe de groenstructuur momenteel is en om hieruit verbeterpunten te kunnen destilleren voor de toekomst (vastgesteld op 11 februari 2010). Het groenstructuurplan schetst een wensbeeld en mogelijk toekomstbeeld. Het bepaalt de koers voor de inrichting van de openbare (groene) ruimte. Het plan dient als leidraad en richting bij inrichtingsvraagstukken.



Figuur 8 Groenstructuurkaart Rucphen

Het Groenstructuurplan komt voort uit het Visiedocument Groenbeleid en geeft richting aan het behoud en de ontwikkeling van groenstructuren in het stedelijk gebied. Het plan bevat een groensaldoregeling voor een verantwoorde omgang met groen. De regeling zorgt ervoor dat er niet onbekommerd aan de groene ruimte kan worden getornd.

Voor de kern Rucphen geldt dat het dorp redelijk dicht bij de Rucphense bossen ligt en op het eerste gezicht een wat meer groene uitstraling heeft. Een groene long in de vorm van een park ontbreekt in de kern. Enkele straten worden begeleid en groengekleurd door bomen, maar het merendeel van de straten is afhankelijk van de inrichting van de voortuinen van de bewoners. Rucphen heeft een duidelijk herkenbare webstructuur van wegen die samenkomen nabij het centrum. Door deze wegen te voorzien van laanbomen ontstaat er snel een sterke en herkenbare groenstructuur.

Het Groenstructuurplan voorziet niet in groenstructuren voor toekomstige ontwikkelen. Middels onderhavig plan wordt het planmatig aangelegd bosje ten oosten van de Pierestraat verplaatst. Daarnaast wordt er, conform de Groenstructuurkaart, een zachte dorpsrand gecreëerd met contact tussen de kern met natuur en landschap. Binnen het plan Hofstede worden de belangrijkste weg- en straatstructuren voorzien van groene begeleiding in de vorm van bomen, hagen en groene grasbermen conform de planbeschrijving in hoofdstuk 5. Deze structuren benadrukken de interactie en het contact tussen de kern met het landschap en de natuur.

4. MILIEU

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten nader onderzocht, te weten:

1. Bodem
2. Geluid
3. Archeologie en cultuurhistorie
4. Hinder van bedrijven
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Flora en fauna
9. Luchtkwaliteit
10. Beoordeling Milieueffectrapportage

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

4.1 Bodem

Bij duurzame ontwikkelingen/investeringen is het van belang inzicht te hebben in de bestaande bodemkwaliteit, zodat vooraf kan worden bepaald of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Bij aan- en afvoer van grond, moet worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit. Op 6 november 2012 en 31 maart 2016 heeft Search onderzoeksbureau, in opdracht van de gemeente Rucphen, een tweetal Verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, de onderzoeken maken als separate bijlagen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Uitgangspunt

Aan de hand van de beschikbare historische gegevens is het onderzoek uitgevoerd op basis van de Nederlandse Norm, NEN 5740, met als uitgangspunt een grootschalig onverdachte locatie. De aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling naar een woongebied.

Werkzaamheden 2012

Het terrein heeft een oppervlakte van 85.000 vierkante meter. Verdeeld over het perceel zijn 33 boringen tot 0,5 meter –mv (onder maaiveld), 5 boringen tot 2,0 meter –mv en 10 boringen variërend van 3,5 tot 5,0 meter –mv geplaatst. In de 10 diepste boorgaten zijn peilbuizen geplaatst. Er zijn 6 grondmengmonsters van de bovengrond en 5 grondmengmonsters van de ondergrond onderzocht op het NEN-grondpakket. Het grondwater is geanalyseerd op het NEN-grondwaterpakket.

Werkzaamheden 2016

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 80.200 vierkante meter. Verdeeld over het perceel zijn 31 boringen tot 0,5 meter –mv (onder maaiveld), 1 boring tot 1,0 meter –mv, 4 boringen tot 2,0 meter –mv en 9 boringen variërend van 3,0 tot 4,0 meter –mv geplaatst. In de 9 diepste boorgaten zijn peilbuizen geplaatst. Er zijn 5 grondmengmonsters van de bovengrond en 4 grondmengmonsters van de ondergrond onderzocht op het NEN-grondpakket. Het grondwater is geanalyseerd op het NEN-grondwaterpakket.

Conclusie 2012

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie” strikt genomen niet juist is. De bovengrond is (plaatselijk) licht verontreinigd met cadmium en lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel, zink, barium, cadmium, kwik en xylenen. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locatie.

Conclusie 2016

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie” strikt genomen niet juist is. Plaatselwerd is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte lood waargenomen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is hoogstens licht verontreinigd met barium en/of zink. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locatie.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Op 26 april 2016 is er een Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer uitgevoerd door Wematech Milieu Adviseurs BV. Dit onderzoek maakt als separate bijlagen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Situatiebeschrijving

In de omgeving van de onderzoekslocatie bevindt zich voornamelijk woningbouw. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse wegen met een snelheid van 30 km/h gesitueerd (Turfgreef, Kerkstraat, Schuitvaart en Gastelseweg). Deze wegen worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder maar zijn in het onderzoek wel meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De verkeersgegevens zijn ter beschikking gesteld door de gemeente Rucphen. In het kader van de nieuwe wegen zijn de voertuigintensiteiten bepaald en doorberekend in de toekomstige gevelbelastingen.

Wet geluidhinder

Ter plaatse van de nieuwe woningen als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Pierestraat en de Kade (wegvak buiten bebouwde kom) blijkt dat respectievelijk ten hoogste 45 en 37 dB berekend wordt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden. Het aanvragen van een hogere grenswaarden is hierdoor niet aan de orde en het treffen van geluidreducerende maatregelen is niet noodzakelijk.

Bouwbesluit

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) dient voldaan te worden aan het Bouwbesluit, welke eisen stelt aan de geluidwering van uitwendige scheidingscon-

structies (GA;k). Op grond van artikel 3.2 van het Bouwbesluit dient een gevel van een nieuwe woning een geluidwering van ten minste 20 dB te hebben. In onderhavige situatie wordt op grond van het Bouwbesluit geen aanvullende eis gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Ruimtelijke ordening

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een geluidbelasting variërend van 25 dB tot 48 dB en derhalve is te kwalificeren als een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan ter plaatse van de nieuwe woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Ter plaatse van de bestaande woningen aan de Kade 35 en 41 is na de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg sprake van een geluidbelasting van maximaal 44 en 45 dB, wat overeenkomst met een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan ter plaatse van de bestaande woningen nog immer een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

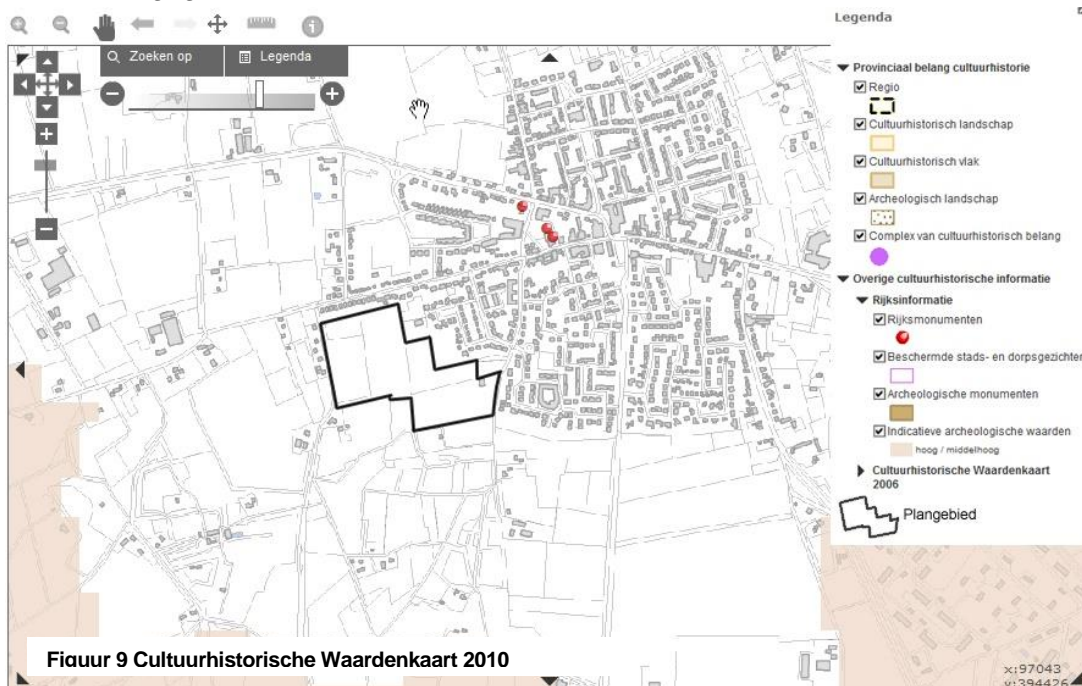
Op basis van de uitkomsten van het onderzoek worden er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt en in het kader van een goede ruimtelijke ordening, geen beperkingen gesteld of aanvullende maatregelen noodzakelijk geacht.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

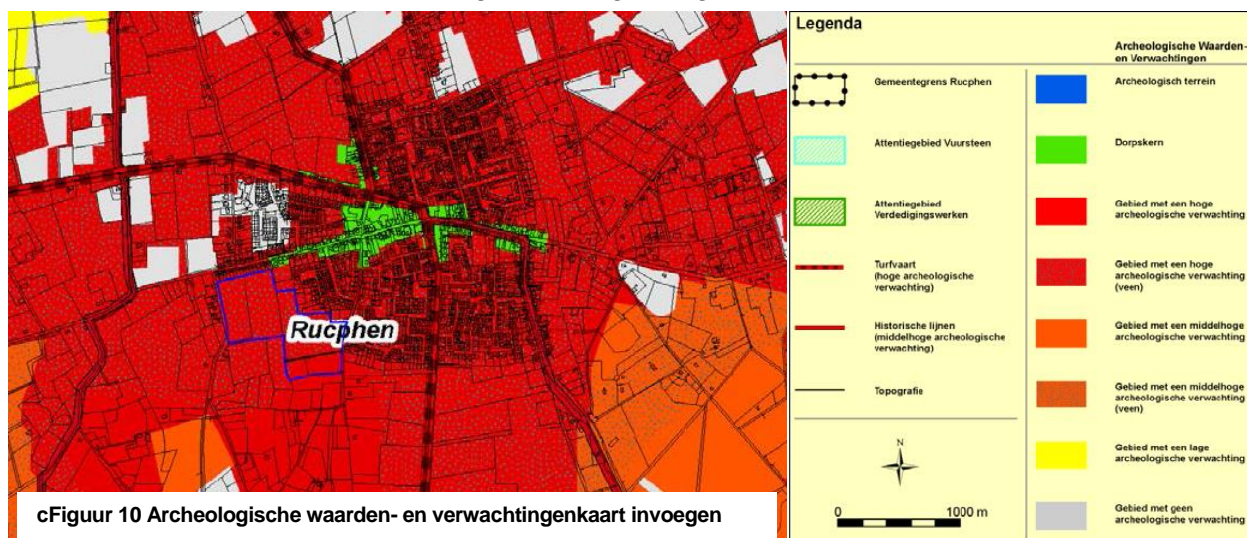
Archeologie

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart het archeologisch landschap weergegeven. Op de deze kaart is het plangebied aangeduid als locatie zonder gegevens.



Figuur 9 Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

Op de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Rucphen is de planlocatie gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door SOB Research is in 2012 derhalve een archeologisch bureau onderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd.



Binnen de zones waar op basis van het verkennend onderzoek een (gedeeltelijk) intact bodemprofiel kan worden verwacht, kunnen archeologische vindplaatsen worden aangetroffen. Deze zones komen (met uitzondering van het naaldbos aan de noordwest grens) binnen het gehele onderzoeksgebied voor.

Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen (redelijk) intacte archeologische vindplaatsen uit het laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd in de top van het dekzand aanwezig zijn. Archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuw Tijd kunnen ook aangetroffen worden in de homogene, humushoudende bovengrond in het geval van ofwel de laarpodzolgronden (lemig fijn zand) als dikke enkeerdgronden (esdekken).

Deze verwachting is, op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens, op dit moment niet nader te specificeren. Er dient bij nadere kartering te worden uitgegaan van het minst gunstige scenario, dat willen zeggen de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen met een lage vondstdichtheid en/of zonder vondstlaag.

In aanvulling op het onderzoek in 2012 heeft Econsultancy in maart 2016 een inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) uitgevoerd voor het plangebied bestemmingsplan 'Hofstede'. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek van 2012 opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Het in 2012 uitgevoerde bureauonderzoek en verkennend booronderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Het huidige booronderzoek van 2016 heeft dit beeld bevestigd. Op basis van de aangetroffen bodemprofielen blijft de verwachting zoals opgesteld in 2012 gehandhaafd.

Advies/conclusie

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het door SOB Research opgesteld advies uit 2012 te handhaven. Dit houdt in dat geadviseerd wordt het plangebied nader te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Rucphen).

4.4 Hinder van bedrijven

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van maart 2009 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen ten aanzien van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” goed te integreren in een woongebied.

In de VNG-publicatie is aangegeven dat er sprake kan zijn van twee omgevingstypen. De richtafstanden uit bijlage 1 van de publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De omschrijving die de Publicatie hanteert voor de typering van het omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied is als volgt:

Omgevingstype ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stiltegebied of een natuurgebied).

In onderhavig onderzoek is nagegaan in welke mate hinder op kan treden vanuit de omgeving ter plaatse van plangebied Hofstede, waar de realisatie van diverse nieuwbouwwoningen mogelijk wordt gemaakt. Hiertoe is een inventarisatie gemaakt van mogelijk belemmerende bestemmingen in de omgeving van het plan op basis van de vigerende bestemmingsplannen. In voorliggend onderzoek is voor de bestemmingsplannen ‘Kom Rucphen’, ‘Buitengebied Rucphen’ en ‘Buitengebied Pierestraat 16’ beoordeeld welke bestemmingen relevant zijn en mogelijk hinder (geur, stof, geluid en gevaar) ter plaatse van het plangebied kunnen veroorzaken. Voor de bestemmingen die een overlap hebben met het initiatief is nader beschouwd welke bedrijven aanwezig zijn/ welke activiteiten hier ontplooit worden en in hoeverre de richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een overlap hebben met het plangebied.

Uit het hinderonderzoek is gebleken dat de navolgende bedrijven/ bestemmingen een richtafstand hebben die een overlapping met het plangebied:

- Detailhandel bestemming Kade 29 (richtafstand geur, stof, gevaar en geluid).
- Begraafplaats Rucphen, Kerkstraat 28 (richtafstand geluid).
- Veehouderij bedrijf 1, Pierestraat 10 (richtafstand geur).

Uit de onderbouwing in hoofdstuk 6 voor deze bedrijven/ bestemmingen kan geconcludeerd worden dat het acceptabel wordt geacht om af te wijken van de aan te houden richtafstand.

Conclusie

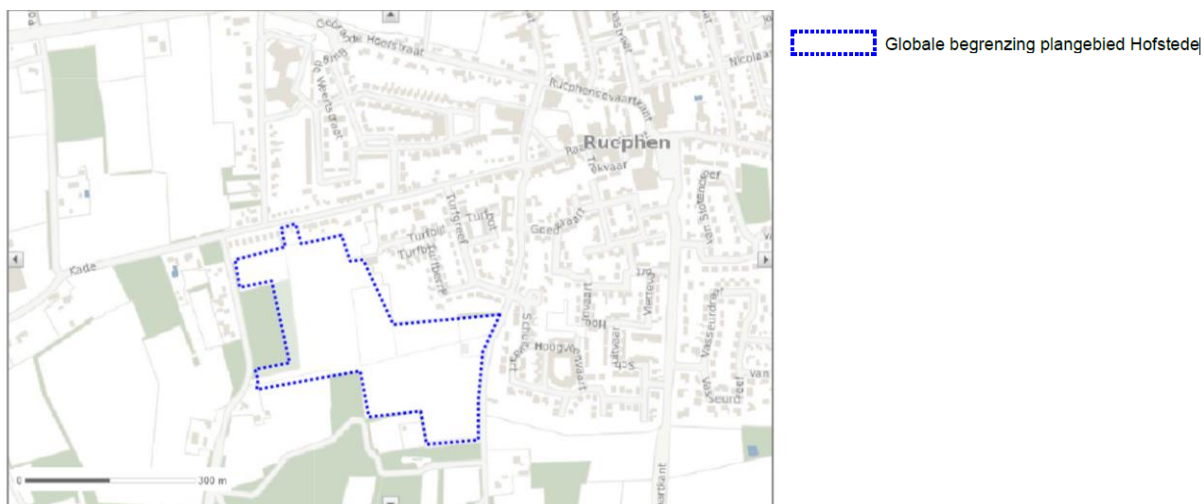
Gebaseerd op de uitgangspunten van de VNG-publicatie, de vigerende bestemmingsplannen en de informatie van de gemeente Rucphen wordt geconcludeerd dat geur, stof, gevaar en geluidhinder niet te verwachten valt ter plaatse van de geprojecteerde gevoelige objecten binnen het plangebied. Voor wat betreft de aspecten licht, trilling, verkeer en visueel valt eveneens geen relevante hinder te verwachten. Anderzijds zullen omliggende bestemmingen niet belemmerd worden in de vigerende rechten die op grond van het bestemmingsplan toegankelijk zijn.

4.5 Externe veiligheid

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de invloedgebieden van opgeslagen gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en wegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, worden nieuwe plannen getoetst aan externe veiligheidseisen. AVIV Risicoanalisten & Adviseurs heeft op 9 maart 2016 het plan hieraan getoetst. Hun rapportage is bijgevoegd en hier wordt korthedshalve naar verwezen. Tevens is onderstaand hiervan een korte samenvatting gegeven.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Onderstaande figuur toont een uitsnede van de risicokaart voor de professionele gebruiker. Uit de analyse van de Risicokaart is gebleken dat het plangebied Hofstede niet is gelegen binnen het invloedgebied van een Bevi-inrichting of een buisleiding en niet binnen 200 m van een route waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast zijn binnen een afstand van 200 meter geen spoor-, rijks-, of provinciale wegen gelegen.



Figuur 11 Uitsnede Risicokaart professionele gebruiker (aanduidingen transportroutes, buisleidingen, inrichtingen, PR 10-6-contouren en invloedgebieden ingeschakeld)

Conclusie:

Ten aanzien van externe veiligheid voldoet het plan aan de vigerende normstelling en zijn vanuit externe veiligheidsaspecten geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het beoogde plangebied.

4.6 Waterhuishouding

Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure bijzondere aandacht wordt besteed aan het aspect waterhuishouding en riolering. Het beleid is er daarbij in beginsel op gericht om het schone regenwater niet meer af te voeren via de riolering, maar middels infiltratie en/of retentie te bergen op de locatie zelf. Het Waterschap toetst in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure of aan dit beleid wordt voldaan.

Econsultancy heeft in maart 2016 opdracht gekregen voor het opstellen van een watertoets ten behoeve van de bestemmingsplan voor het stedenbouwkundig verkavelingsplan 'Hofstede' te Rucphen in de gemeente Rucphen. Uit onderzoek blijkt de bodem voornamelijk te bestaan uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. Plaatselijk wordt in de ondergrond sterk siltig matig fijn zand aangetroffen, met lokale ook zandig veen.

Op 8 maart 2016 is in de boorgaten een grondwaterstand aangetroffen variërend van circa 1,0 m -mv tot 2,4 m -mv. Op basis van literatuur en actuele metingen wordt ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor het plangebied is gelegen op 10,0 m +NAP (1,0 à 1,5 m -mv). De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen wordt, geadviseerd om voor de aanwezige zandlagen een rekenwaarde te hanteren van 1,1 m/dag.

Behoudens de twee woonpercelen (Kade 37 en 39) aan de noordzijde is het gehele plangebied onbebouwd en onverhard en bestaat uit bos en weilanden. Het plan omvat de realisatie van een woonwijk van circa 184 wooneenheden (in totaal worden er maximaal 195 wooneenheden toegestaan) met de volgende typologieën:

- 22 vrijstaande woningen;
- 60 2-onder-1-kapwoningen;
- 26 seniorenwoningen;
- 76 rijwoningen.

Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt circa 38.610 m². Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta en de gemeente Rucphen. Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist. Op basis van het beleid van de gemeente Rucphen zoals opgenomen in hoofdstuk 3 "programma van eisen Openbare Ruimte gemeente Rucphen", wordt bij nieuwe ontwikkelingen geconformeerd aan de hydraulische randvoorwaarden van waterschap Brabantse Delta zoals vastgelegd in de keur. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hy-

drologisch neutraal zijn. De wateropgave ten aanzien van het plan bedraagt 2.315 m³. Binnen het plangebied is ruimte aanwezig om de waterbergingsopgave op meerdere manieren al dan niet in combinatie te verwerken:

- Aanleg van enkele groenbuffers binnen het plan, waterpartijen en een wadivoorziening die in verbinding staat met het watersysteem ter plaatse. Waarbij de waterpartijen grotendeels in fase 1 worden aangelegd en de waterverbinding middels de wadivoorziening in fase 2 gerealiseerd zal worden;
- Aanleg van water binnen het plangebied ter plaatse van de benodigde natuurcompensatie, in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Natuur';
- Aanleg van waterpartijen en retentievoorzieningen ten oosten van de Kerkstraat op gemeentegronden in combinatie met de aanleg van de (mogelijk noodzakelijke) natuurcompensatie.

Conclusie:

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling. Bij de nadere uitwerking en fasering zal het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het wettelijk vooroverleg haar beoordeling geven op de watertoets. In de uitvoering van het project zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat de fasering in het totaalplan van "Hofstede" geen (tijdelijke) nadelige gevolgen heeft op het aspect waterhuishouding.

4.7 Kabels en leidingen

Er liggen of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de uitbreiding kunnen belemmeren (Klic melding LP – 12O010525) of door middel van een regeling planologische bescherming behoeven.

4.8 Flora en fauna

Vanuit de huidige natuurwetgeving is bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende natuurwaarden. Het gebied bevindt zich niet in of nabij een Speciale Beschermingszone (SBZ), is niet aangewezen in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of binnen de Ecologische Hoofdstructuur (Nationaal Natuur Netwerk). Het plan dient dan ook alleen te worden getoetst aan strijdigheden met de Flora- en Faunawet. In het kader van deze wetgeving heeft zowel in 2012 (bij aanvang van de planstudies) en in 2016 een natuurtoets plaatsgevonden naar de voorkomende, dan wel te verwachten beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied.

Door BTL Advies is in mei 2012 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd en op 22 maart 2016 is een actualisatie van het flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Beide rapportage maken als separate bijlage onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In het plangebied zijn in dit onderzoek geen soorten aanwezig die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep mogelijk schade ondervinden. Een aanvullend onderzoek en/of ontheffingsaanvraag is niet nodig. Extra aandacht is vereist voor de soortgroepen zoogdieren, broedvogels en vleermuizen.

Zoogdieren

Voor graafwerkzaamheden is het nodig om rekening te houden met de voorkomende zoogdieren. Bij voorkeur worden grondwerkzaamheden uitgevoerd buiten het voortplantingsseizoen, ofwel buiten de periode maart-juli (deze periode komt in grote lijnen ook overeen met het broedseizoen van vogels).

Broedvogels

Voor broedvogels geldt dat rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen. Voor het verwijderen van bomen geldt dat deze werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden buiten de periode maart-oktober (houtduif kan tot laat in het seizoen broeden). Indien het niet mogelijk is om buiten de broedperiode te werken, is het nodig om een ecooloog in te schakelen. In overleg wordt bepaald of het mogelijk is om nesten op te sporen en een rustzone in te stellen. Binnen deze rustzone worden de werkzaamheden vervolgens uitgesteld tot het moment dat de broedactiviteiten zijn afgerond en de jongen op natuurlijke wijze het nest hebben verlaten.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen van vleermuizen ontbreken in het plangebied. Het plangebied heeft voor deze soortgroep mogelijk betekenis als onderdeel van een groter foerageergebied. Hierdoor ondervindt deze soortgroep geen schade of hinder van de geplande werkzaamheden.

Verder zijn de voorgenomen werkzaamheden niet van invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de nabijgelegen EHS. Aanbevolen wordt de huidige planopzet te handhaven, waarbij de verlichte delen, zoals wegen en voetpaden naar de binnenzijde van de wijk zijn gericht en de buitenzijde voornamelijk uit tuinen bestaat. Waar mogelijk kan een groene zone langs de rand van het plangebied worden aangelegd.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering, en stelt geen nadere beperkingen, voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de regeling NIBM is opgenomen dat de ontwikkeling van 1500 woningen NIBM is.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO₂. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Totaalplan "Hofstede" (fase 1 en 2)

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan ziet toe op de realisatie van 184 woningen, in de bestemmingsregeling worden maximaal 195 woningen toegestaan. Er is in onderhavige situatie sprake van drie ontsluitingswegen (Pierestraat, Kade, Kerkstraat). Uitgaande van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag komt dit neer op circa 440 voertuigbewegingen. Indien uitgegaan wordt van de maximaal 195 woningen betreft het aantal voertuigbewegingen circa 480. Wanneer dit wordt vergeleken met de bepalingen in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) mag worden geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen (totaal van circa 480 motorvoertuigbewegingen) ruimschoots onder het aantal van 7.800 voertuigbewegingen blijft dat op grond van de Regeling nog wordt aangemerkt als NIBM. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteitsaspecten wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft de bouw van fase 1 van maximaal 125 woningen van de in totaal maximaal 195 woningen uit het stedenbouwkundig verkavelingsplan "Hofstede". Gezien het feit dat het totaalplan ruim onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen valt, geldt dat tenminste ook voor fase 1 waarin in onderhavig bestemmingsplan voorziet. De onderhavige ontwikkeling is dus niet in betekenende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.

4.10 Beoordeling Milieueffectrapportage

De beoordeling van de milieueffectrapportage is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel C of D de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, mogelijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Alleen voor deze activiteiten geldt een m.e.r.-beoordeling. Als een activiteit genoemd staat in onderdeel D en deze worden vastgelegd in een kaderstellend plan geldt tevens een m.e.r.-plicht.

Onderzoek

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van maximaal 125 grondgebonden woningen. Het totaal aantal woningen in het stedenbouwkundig verkavelingsplan bedraagt maximaal 195 woningen. Deze activiteiten vallen niet onder onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, dus er is geen milieueffectrapportage verplicht. De activiteit valt eveneens niet binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in-

dien deze betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 100 hectare of een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat. Gezien de aard van de ontwikkeling en de plaats van het project is een m.e.r.-beoordelingsplicht ook niet aan de orde.

Op basis van de voor dit bestemmingsplan onderzochte milieuaspecten, zie hiervoor de voorafgaande paragrafen, en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Vanuit het Besluit milieueffectrapportage zijn geen belemmeringen voor de bestemmingsplanherziening die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

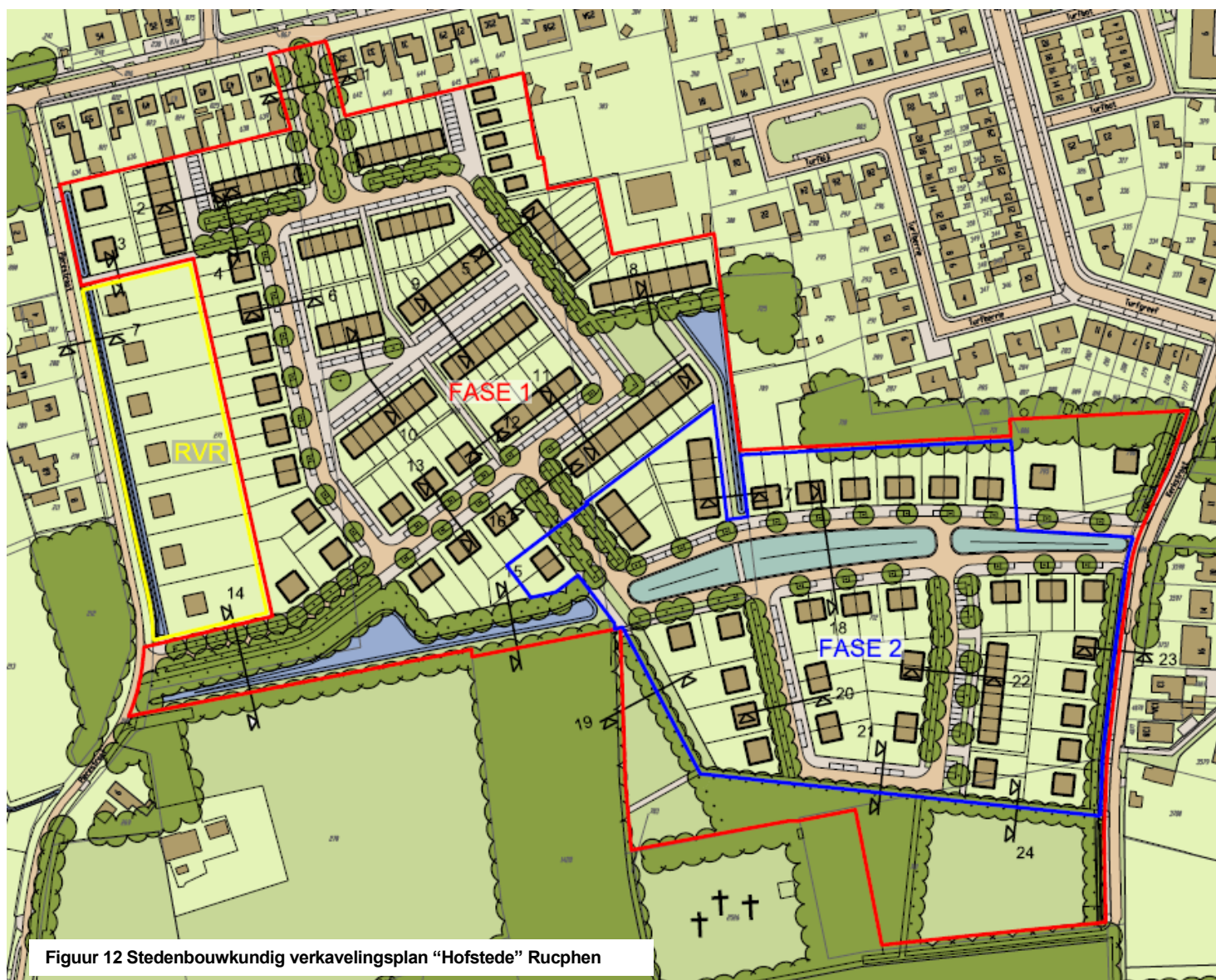
5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Vooraf

De kwaliteiten van Rucphen als woongemeente worden bepaald door het “dorps gemeenschapsgevoel”, het kleinschalige groene karakter in de nabijheid van het landschap, de bossen en het uitgestrekte landelijke gebied. De woonkernen, verweven met het landschap, bieden een aantrekkelijk en gevarieerd beeld hetgeen uitgangspunt is voor het gemeentelijk beleid om een aantrekkelijke woongemeente te zijn met optimale vrijetijdsbesteding binnen haar grenzen. De aandacht voor de afzonderlijke kernen, dus ook voor de kern Rucphen, is met name gericht op de ruimtelijke en functionele verbetering en op de beleving c.q. beeldkwaliteit van de kern, het omliggende landschap en de verweving daarvan.

De vormgeving van de randen van het dorp in relatie tot het landschap, de waterhuishoudelijke opgave binnen het stroomgebied de berging c.q. de infiltratie hebben in het plan “Hofstede” maximale aandacht gekregen. De resultaten van de woonvisie, en met name voor de kern Rucphen, kunnen binnen de grenzen van het onderhavige stedenbouwkundig verkavelingsplan plaats krijgen.

Het stedenbouwkundig ontwerp is vertaald naar de juridische regeling van dit bestemmingsplan waarbij maximale flexibiliteit is aangebracht zodat voor nu (fase 1) en in de nabije toekomst (fase 2) en zeker voor de looptijd van dit bestemmingsplan de dan geldende woonvraag gerealiseerd wordt. Dit zonder afbreuk te doen aan de beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig verkavelingsplan en de rechtszekerheid van de burger in de kern Rucphen.



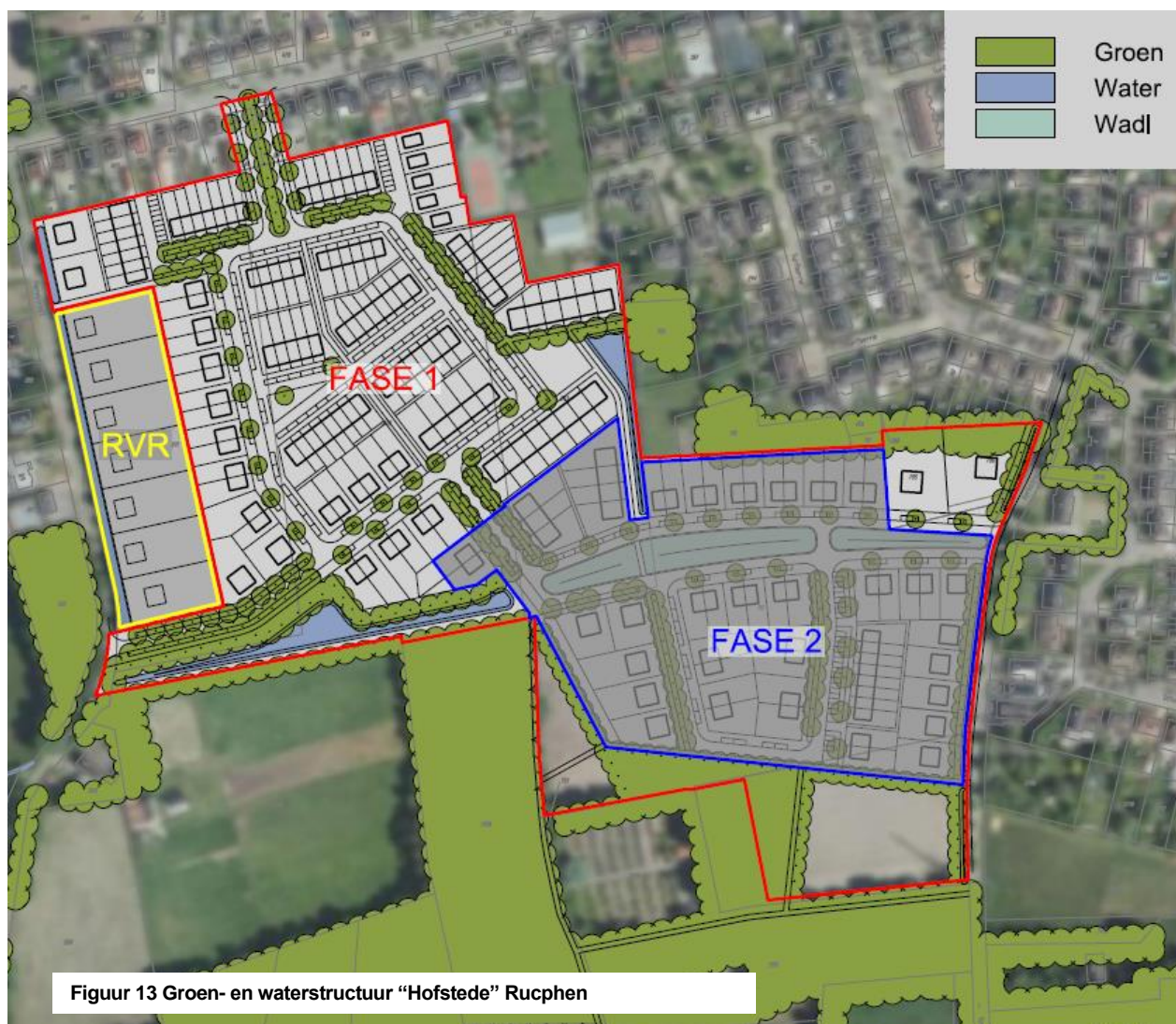
Figuur 12 Stedenbouwkundig verkavelingsplan “Hofstede” Rucphen

5.2 Stedenbouwkundig verkavelingsplan

Ruimtelijk vormt het stedenbouwkundig verkavelingsplan van “Hofstede”, één plan voor de afronding van de kern Rucphen. De structuren en het stedenbouwkundig verkavelingsplan zijn bepalend om de beoogde kwaliteit te kunnen waarborgen in de fasering (fase 1, fase 2 en de ruimte-voor-ruimte woningen aan de Pierestraat) van het plan.

In fysiek-ruimtelijk opzicht krijgt de kern Rucphen met de voorliggende ontwikkeling van het plan “Hofstede” een optimale afronding van het stedelijk gebied en het aangrenzend landelijk gebied. In het onderstaand kaart beeld van de kern Rucphen is het plan “Hofstede” opgenomen. Dit kaartbeeld geeft aan op welke wijze het stedelijk gebied en het landschap zijn geïntegreerd. Het plangebied heeft een ruime “grensrijkdom” met het landschap.

Met de beoogde woningdichtheid en het percentage uitgeefbaar terrein (circa 60%) is in het plangebied “Hofstede” veel ruimte gereserveerd voor de ontsluiting van de woningen en het parkeren, en niet onbelangrijk de waterhuishoudkundige vraagt om een landschappelijke inpassing. Met het beoogde gemeentelijk woningbouwprogramma van de kern Rucphen is het stedenbouwkundige verkavelingsplan vormgegeven. Met het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp is de karakteristieke bebouwingstypologie als landelijke nederzetting verder uitgewerkt. Zo wordt het gebied verkeerskundig direct ontsloten vanaf het primaire stratenpatroon aan de oostzijde via de Kerkstraat en aan de noordzijde middels een forse doorbraak in de bebouwingwand van de Kade. De aansluiting op de Kerkstraat en Kade zijn ruim gedimensioneerd en met karaktervolle elementen als groen en/of water middels gescheiden wegprofielen vormgegeven. De verschillen van de vorm van aansluiting bepalen de identiteit en daarmee ook de herkenbaarheid van de plek binnen het dorp.



Figuur 13 Groen- en waterstructuur “Hofstede” Rucphen

Het plangebied heeft aan de westzijde eveneens een ontsluiting gekregen op het bestaande wegenpatroon, de Pierestraat. Deze straat vormt de dorpsrand waar een zevental ruimte-voorruimte woningen worden gerealiseerd. Stedenbouwkundig maken deze woningen onderdeel uit van het verkavelingsplan, doch gekozen is om hiervoor een afzonderlijke juridische planprocedure te volgen. De aansluiting van "Hofstede" met de Pierestraat wordt als secundaire ontsluiting in hoofdzaak richting het landschap met betrekking tot de inrichting krachtig landschappelijk vormgegeven, waarbij het open water en het groen element de ontsluitingsweg ondersteunt en een landschappelijke beleving waarborgt. Voorts kent het plangebied "Hofstede" een aantal langzaamverkeer ontsluitingen, met name in de richting van het omringende landschap. Routes die woongebied en buitengebied natuurlijk verbinden met een landschappelijk karakter en identiteit. De relatie met het landschap en de gebouwde omgeving krijgt een extra dimensie door het thema van "groene kamers", herkenbaar in het natuurgebied ten zuiden van het plangebied "Hofstede" te gebruiken bij de integratie van de stad en het landschap. De bestaande begraafplaats maakt integraal onderdeel uit van deze landschapsvorm. Met deze keuze van inrichting van het overgangsgebied tussen dorp en landschap wordt geïnvesteerd in een optimale aansluiting op de ten zuiden van het plan "Hofstede" gelegen ecologische hoofdstructuur (EHS). De huidige landschapswaarden worden door deze inrichtingkeuze verstrekt.

Zichtlijnen in de richting van het landschap, maar ook in de richting van de bestaande kern Rucphen, bepalen mede de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit van het woongebied "Hofstede". Zicht op de kerk, "het dorpsmidden" waar omheen de voorzieningen zijn gesitueerd, is permanent in de beleving van het gebied aanwezig. Dit ondersteunt het gevoel in het dorp te wonen met een landelijk karakter.

In het stedenbouwkundig verkavelingsplan is een profielrichting waarneembaar, - naar het dorpsmidden met kerktoren gericht, - naar de watergang die in oostwest richting in het plan is opgenomen. Door deze richting keuzes ontstaan er kleinschalige woongroepen die het dorp en het landschappelijk karakter ondersteunen. Ook deze ontwerpkeuze draagt bij aan de identiteit van het woongebied en in het bijzonder aan de eigenheid van de plek waar wordt gewoond. De beoogde omvangrijke wadi in het midden van het plangebied markeert enerzijds de lagere en meer hogere gelegen delen van het woongebied. Met het bestaande slotenstelsel in de Kerkstraat en Pierestraat wordt de watervraag zowel in "daarvoor" als in berging en infiltratie binnen het plangebied opgenomen.

Het verkavelingspatroon met de geprojecteerde woonbebouwing in het plan "Hofstede" sluit aan op de bestaande verkaveling langs de Kerkstraat en omgeving, de Kade en de meer landelijke bebouwing aan de Pierestraat. Gestreefd wordt om de bebouwingsdichtheid vanaf de dorpsrand richting het landschap te doen laten afnemen om zo de overgang met de bestaande kern en het buitengebied krachtig vorm te geven. Van een meer gesloten verkaveling naar een meer open verkaveling met zachte groene randen binnen de openbare ruimte en de perceelsgrenzen van de woonkavels.

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan "Hofstede" wordt ook gekenmerkt door brede functionele en afwisselende straatprofielen, waar het autoverkeer, de fietser en voetganger zich veilig voelt. Voldoende ruimte op de "parkeervraag", maar ook veel ruimte voor groene bermen met bomen. De bermen kunnen bijdragen aan de infiltratie opdracht en de bomen ondersteunen het landelijke karakter en identiteit van de straatprofielen.

5.3 Woningbouwtypologie

Het totale stedenbouwkundige verkavelingsplan omvat totaal circa 184 woningen. Dit aantal is te groot om in één keer planologisch mogelijk te maken binnen de gemeente Rucphen. Om in de huidige en toekomstige marktvoorraad te kunnen voorzien, wordt het plan "Hofstede" gefaseerd in procedure gebracht. Naast de fasering in de procedure worden de uitvoering, realisatie en uitgifte van de woningen, tevens gefaseerd uitgevoerd.

De gekozen juridische regeling binnen het bestemmingsplan biedt ruimte om van deze woningdifferentiatie af te wijken. Dit binnen de aangegeven aantallen die in het bestemmingsplan, per bouwvlak in fase 1, zijn opgenomen. Zoals eerder aangegeven wordt het hierbij mogelijk in te spelen op nieuwe c.q. gewijzigde behoefte naar woonvormen, uiteraard alleen grondgebonden woonvormen passend in de beoogde landelijke, ruimtelijke inrichting van het gebied. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor fase 1. Fase 2 is hierin opgenomen als een 'wetgevingzone – wijzigingsgebied'.

Totaal stedenbouwkundig verkavelingsplan (fase 1 en 2)

In het stedenbouwkundig verkavelingsplan is een verkavelingspatroon opgenomen die met betrekking tot de verschillende woonvormen aansluit bij de thans geldende behoefte uit het gemeentelijk woonprogramma. In totaal wordt in fase 1 en 2 voorzien in maximaal 195 woningen. Dit woningbouwprogramma is indicatief en wordt gekenmerkt door de volgende woningdifferentiaties:

- | | |
|---|-----------------|
| - vrijstaande woningen | circa 22 |
| - twee-onder-een-kapwoningen | circa 60 |
| - senioren nultredenwoningen | circa 26 |
| - aaneengesloten sociale huur- (38) en starterswoningen | <u>circa 76</u> |

Totaal circa 184 wooneenheden

Fase 1

Fase 1 voorziet totaal in maximaal 125 woningen. Het plandeel fase 1 kent een hogere dichtheid aan woningen dan fase 2. Dit komt doordat hier voornamelijk wordt voorzien in de sociale huurbehoefte aan grondgebonden woningen (met een kaveloppervlakte tussen de 115 m² en 135 m²) en in de koopbehoefte van betaalbare grondgebonden woningen voor starters en senioren. Daarnaast ontleent het gebied zich richting de kern voor een hogere dichtheid dan plandeel fase 2 richting het landschap, waar voor een ruimere opzet van woningtypologieën beter aansluit op het achterliggend landschap. De maximaal 125 woningen in fase worden uitvoering, realisatie en uitgifte, gefaseerd op de woningmarkt gebracht.

Dit woningbouwprogramma is indicatief en wordt als volgt gekenmerkt in woningdifferentiaties:

- | | |
|---|-----------------|
| - vrijstaande woningen | circa 11 |
| - twee-onder-een-kapwoningen | circa 26 |
| - senioren nultredenwoningen | circa 19 |
| - aaneengesloten sociale huur- (38) en starterswoningen | <u>circa 68</u> |

Totaal circa 124 wooneenheden

Fase 2

Voor plandeel fase 2 wordt in onderhavig bestemmingsplan voorzien in een 'wetgevingzone – wijzigingsgebied'. Dit woningbouwprogramma is indicatief en wordt in het stedenbouwkundig ontwerp, vooralsnog gekenmerkt in de volgende woningdifferentiaties:

- vrijstaande woningen	circa	11
- twee-onder-een-kapwoningen	circa	34
- senioren nultredenwoningen	circa	7
- aaneengesloten sociale huur- en starterswoningen	<u>circa</u>	<u>8</u>

Totaal circa 60 wooneenheden

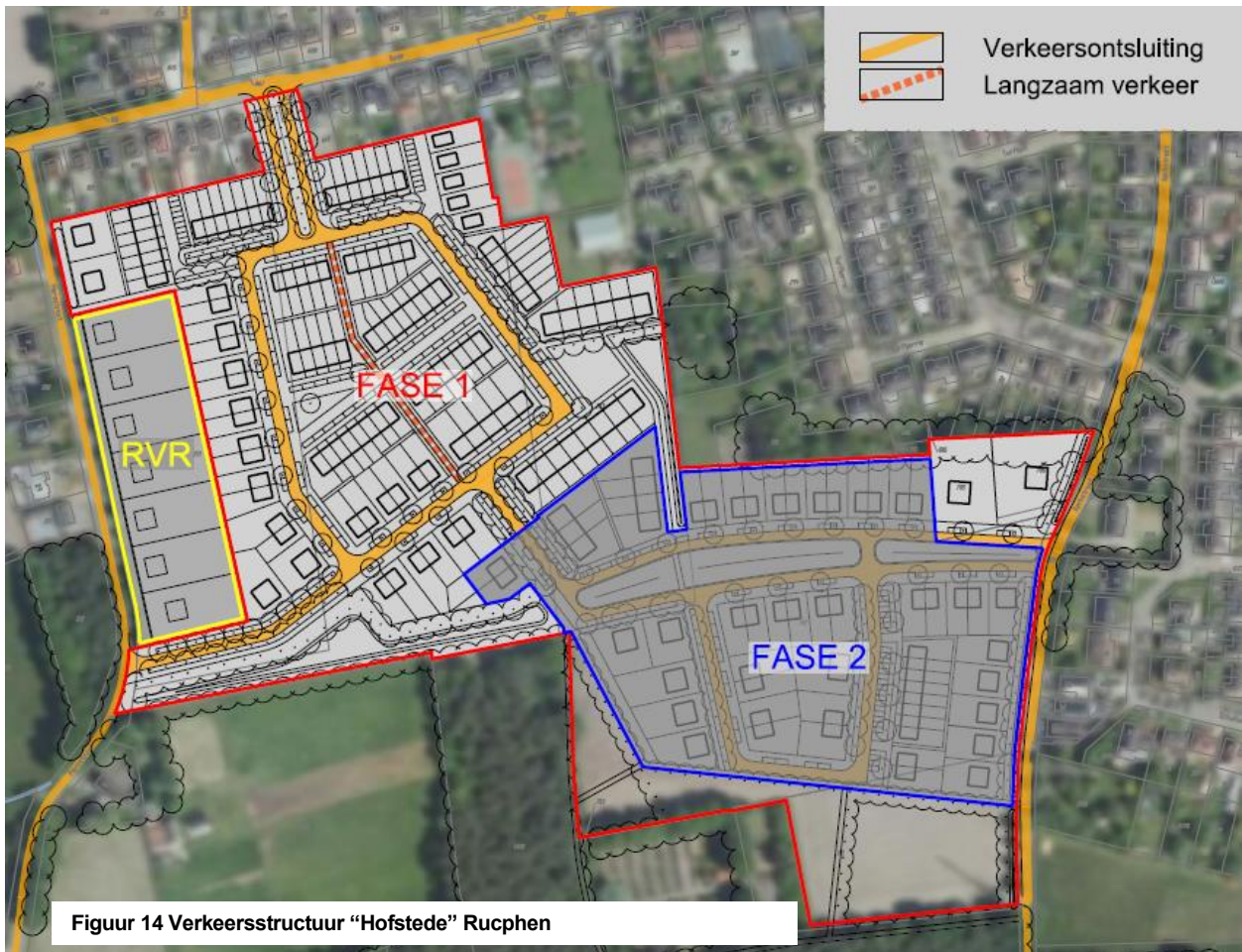
Voordat het wijzigingsplan in procedure gebracht kan worden, dient er voldaan te worden aan een aantal voorwaarden. Zo dient de structuur van het stedenbouwkundig verkavelingsplan "Hofstede" zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting en de regels dient gehandhaafd te blijven. Een aantal voorwaarden, voor het in procedure brengen van het wijzigingsplan die relevant zijn voor de woningbouwaantallen en - typologieën, zijn:

1. Minimaal 70% van de kavels in fase 1 dient uitgegeven te zijn;
2. De woningbehoefte dient aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking, in de lijn van de onderbouwing in paragraaf 3.2, aangetoond te worden; en
3. Het aantal woningen binnen de 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' mag maximaal 70 woningen bedragen;
4. Er mogen enkel grondgebonden woningen in de typologieën; vrijstaand, twee-aaneengebouwd en aaneengebouwd, worden opgericht.

5.4 Verkeer

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan ziet toe op de realisatie van totaal 184 woningen, daar waar onderhavig bestemmingsplan maximaal 195 woningen toestaat. Voor de ontsluiting van het plangebied, is aansluiting gevonden bij de bestaande infrastructuur. Uitgaande van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per dag komt dit neer op circa 440 voertuigbewegingen. De omliggende wegenstructuur is voorzien van voldoende capaciteit voor de toename van het aantal verkeersbewegingen.

De ontsluiting van het plangebied komt tot stand door een duidelijke verbinding te leggen tussen het plangebied en de kern. Hiertoe wordt het plangebied ontsloten door op de Kade middels gescheiden rijbanen (hiervoor worden twee bestaande woningen gesloopt) en op de Pierestraat middels een tweerichtings rijbaan. In het kader van een goede verbinding met het dorp en zo weinig mogelijke verstedelijking richting het buitengebied, is er tevens een ontsluiting op de Kerstraat in fase 2 voorzien middels gescheiden rijbanen.



Figuur 14 Verkeersstructuur "Hofstede" Rucphen

Er is in de uiteindelijke situatie, fase 1 en 2, sprake van drie ontsluitingswegen (Pierestraat, Kade, Kerkstraat). De hoofdontsluiting van het plangebied geschiedt middels een gescheiden rijbaan op de bestaande wegen Kade en de Kerkstraat, ondergeschikt hieraan is er een derde ontsluiting middels een tweerichtingen rijbaan op de Pierestraat (in het kader van veiligheid en bereikbaarheid). De aansluiting aan de Kade betreft een belangrijke ontsluiting richting met de kern en de bijbehorende centrumvoorzieningen van Rucphen. Dat is ook de reden dat vanuit hier gestart wordt met de realisatie van het plan "Hofstede", fase 1. Fase 1 zal tijdelijk bestaan uit een ontsluiting in de vorm van een lus-structuur met ondergeschikt hieraan de ontsluiting op de Pierestraat. Wanneer ook fase 2 gerealiseerd wordt, krijgt het volledig plan de structuur en ontsluiting die oorspronkelijk beoogd wordt. Op deze manier is het gebied niet alleen ruimtelijk een onderdeel van de kern maar vorm het ook qua ontsluiting een directe verbinding met de kern en de centrumvoorzieningen. Het betreft in het totaalplan enkel de ontsluiting van de voorziene woningen en de ontsluiting is op dermate manier vormgegeven dat een toekomstige uitbreiding niet in de lijn der verwachting ligt. De ontsluiting en inrichting wordt uitgevoerd en ingericht als 30 km/u woonstraten in het kader van het uitgangspunt "duurzaam en veilig".

Parkeren totaalplan Hofstede

De ruimte voor de openbare wegen binnen het plangebied, maar ook de ruimte nodig om de parkeerbehoefte op te vangen zijn binnen de verbeelding van het bestemmingsplan gewaarborgd. Op 22 februari 2011 (herzien 27 januari 2015) heeft het college van burgemeester en wethouders de normen met betrekking tot het parkeerbeleid in de gemeente vastgesteld. Het doel hiervan is om in de toekomst in de parkeerbehoefte te voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente te waarborgen. Afhankelijk waar de nieuwe ontwikkeling zich plaatsvindt heeft de gemeente de normen gedifferentieerd naar aard van de omgeving en kwaliteit van het woonverblijf c.q. functie van de nieuwe bestemming.

Onderstaand is de parkeerbalans weergegeven aan de hand van het totale stedenbouwkundig verkavelingsplan, fase 1 en 2:

<u>Parkeernormen benodigd aantal parkeerplaatsen (pp): 304 parkeerplaatsen</u>	
- Woning duur, overloopgebied = 1,85	x 82 woningen = 152 pp
- Woning middel, overloopgebied = 1,7	x 26 woningen = 45 pp
- Woning goedkoop, overloopgebied = 1,4	x 76 woningen = 107 pp
<u>Parkeren op eigen terrein totaal: 86 parkeerplaatsen</u>	
- Vrijstaand, dubbele oprit zonder garage = 1,7	22 x 1,7 = 38
- 2-onder-1-kapwoningen, enkele oprit zonder garage = 0,8	60 x 0,8 = 48
- Seniorenwoningen, geen parkeervoorziening	44 x 0 = 0
- Rijwoningen, geen parkeervoorziening	45 x 0 = 0
Totaal zijn er 86 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig	
<u>Parkeerplaatsen in de openbare ruimte totaal: 219 parkeerplaatsen</u>	
- 20 parkeerplaatsen in parkeerkoffers	
- 26 haaksparkerplaatsen	
- 175 langsparkeren	
<u>Parkeerbalans</u>	
<i>Benodigd</i>	304
Aanwezig eigen terrein	86
Aanwezig openbaar terrein	<u>230</u>
Totaal aanwezig	316 parkeerplaatsen

De totale parkeeropgave van de beoogde ontwikkeling bedraagt 304 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 85 parkeerplaatsen op eigen terrein en 230 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Conform het stedenbouwkundig verkavelingsplan worden er 316 parkeerplaatsen voorzien. Hiermee wordt aangetoond dat er voldoende ruimte aanwezig is zodat er voorzien kan worden in de parkeerbehoefte binnen het plangebied.

Parkeren fase 1

In plandeel fase 1 zijn de parkeercijfers separaat in beeld gebracht om ook in de tijdelijke situatie, alvorens fase 2 in uitvoering wordt gebracht, te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

<u>Parkeernormen benodigd aantal parkeerplaatsen (pp): 197 parkeerplaatsen</u>			
-	Woning duur,	overloopgebied = 1,85	x 37 woningen = 69 pp
-	Woning middel,	overloopgebied = 1,7	x 19 woningen = 33 pp
-	Woning goedkoop,	overloopgebied = 1,4	x 68 woningen = 95 pp
<u>Parkeren op eigen terrein totaal: 40 parkeerplaatsen</u>			
-	Vrijstaand,	dubbele oprit zonder garage = 1,7	11 x 1,7 = 19
-	2-onder-1-kapwoningen,	enkele oprit zonder garage = 0,8	26 x 0,8 = 21
-	Seniorenwoningen,	geen parkeervoorziening	44 x 0 = 0
-	Rijwoningen,	geen parkeervoorziening	45 x 0 = 0
Totaal zijn er 86 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig			
<u>Parkeerplaatsen in de openbare ruimte totaal: 186 parkeerplaatsen</u>			
-	20 parkeerplaatsen in parkeerkoffers		
-	146 langsparkeren		
<u>Parkeerbalans</u>			
<i>Benodigd</i>	197		
Aanwezig eigen terrein	40		
Aanwezig openbaar terrein	<u>186</u>		
Totaal aanwezig	226 parkeerplaatsen		

De totale parkeeropgave van de beoogde ontwikkeling in fase 1 bedraagt 197 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 40 parkeerplaatsen op eigen terrein en 186 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Hiermee wordt aangetoond dat er voldoende ruimte aanwezig is zodat er voorzien kan worden in de parkeerbehoefte binnen het plangebied.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van de woningen in het onderhavige plan 'Hofstede'.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Rucphen.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de aanduidingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan bevat twee artikelen. In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot. In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

6.3 Bestemmingen en gebruik

De planregels in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan kennen een vaste indeling:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregel;
- Afwijken van de gebruikersregels;
- Wijzigingsbevoegdheden.

In de 'bestemmingsomschrijving' wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de verbeelding voorkomende combinaties met aanduidingen wordt aangegeven. In de 'bouwregels' wordt vermeld welke bouwvorm mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit in het plan wordt ingebouwd door de afwijkingsmogelijkheden. In dit onderdeel wordt aangegeven van welke planregels gemotiveerd afgeweken kan worden. Onder 'wijzigingsbevoegdheden' staan regels waarlangs de bestemming van het een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende planregels:

Agrarisch met waarden - Landschappelijk

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, extensief recreatief medegebruik, het behoud, herstel of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden en kenmerken, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding met bijbehorende wegen, paden en verhardingen. Deze gronden zijn tevens voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' ten behoeve van plandeel fase 2 van het stedenbouwkundig verkavelingsplan "Hofstede" zoals in de voorgaande hoofdstukken is toegelicht.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, houtgewas, bermen en beplanting, water en voorzieningen voor de waterhuishouding met bijbehorende wegen, paden en verhardingen. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' dient waterberging gerealiseerd te worden en ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' dient de natuurlijke en/of cultuurhistorische en/of landschappelijke waardevolle landschapselementen in stand gehouden te worden.

Natuur

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en bijbehorende ecologische waarden. Binnen deze bestemming zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden specifiek gericht op het behouden, herstellen en/of ontwikkelen van natuurwaarden.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor deze uitbreidingen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De met 'Verkeer' bestemde gronden betreffen wegen, straten, paden en bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden wordt de benodigde waterberging van het plan voorzien en ook als zodanig aangeduid op de verbeelding. Op deze gronden is het toegestaan gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten ten behoeve van de verkeersbestemming.

Waarde – Archeologie 3

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden van de gronden. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Wonen

De beoogde nieuwbouwwoningen zijn als 'Wonen' bestemd. Om onderscheid en flexibiliteit aan te brengen, zijn diverse bouwaanduidingen toegekend aan de verschillende woningen en locaties, te weten 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'. Aansluiting is gezocht bij de wijze van bestemmen

in het bestemmingsplan “Kom Rucphen”. Diverse maatvoeringen zijn opgenomen om minimale en maximale goot- en bouwhoogtes en overige afmetingen te garanderen. Middels een aanduiding is per bouwvlak het minimum en maximum aantal wooneenheden bepaald, het totaal maximum aantal woningen bedraagt 125 woningen.

Specifiek is bepaald dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen gezamenlijk niet meer dan 100 m² mogen bedragen, waarbij een overkapping ook meetelt. Voor overkappingen zijn specifieke regels opgenomen.

Het bevoegd gezag kan bij de verlening van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen omtrent bijvoorbeeld plaatsing, dakhelling en vormgeving. Ook kan, onder voorwaarden, worden afgeweken voor beroepsmatig gebruik of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij een woning alsmede voor mantelzorg.

Wetgevingzone – wijzigingsgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, voorzien ter uitwerking van fase 2 van het stedenbouwkundig verkavelingsplan “Hofstede”. Onder voorwaarden mag de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijk’ worden gewijzigd naar de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’. Het wijzigingsgebied voorziet hiermee in een mogelijkheid om onder voorwaarden (middels een separate procedure) plandeel fase 2, ten behoeve van maximaal 70 wooneenheden, van het stedenbouwkundig verkavelingsplan “Hofstede” planologisch mogelijk te maken.

Vrijwaringszone – radar

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – radar’ zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van het 27 radarverstoringgebied van Vliegbasis Woensdrecht teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte van 63 meter en meer.

6.4 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan staat in hoofdstuk 3.

Anti-Dubbeltelregel

Met de dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene gebruiksregels

Deze regels verbieden het gebruik dat strijdig is met de bestemming.

Algemene ontheffingsregels

De algemene ontheffingsregels beschrijft de mogelijkheid om af te wijken voor het overschrijden van de in het plan genoemde maatvoering, met een maximum van 10% met uitzondering van de goot- en bouwhoogtes.

6.5 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk komen de overgangs- en slotregels aan bod.

Overgangsregel

Deze bepaling houdt in dat bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan legaal bestaan (of die op grond van de Woningwet mogen worden gebouwd) mogen blijven bestaan hoewel zij strijdig zijn met de bebouwingsregels van het plan. Bovendien bepaalt de overgangsrechtbepaling dat het gebruik van de gronden en opstallen dat afwijkt van de regels zoals die gelden op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt gehandhaafd mag blijven;

Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is genomen. Bij enkele ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit.

Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

Uitgangspunt is dat de gemeente alle gronden in eigendom heeft op onderhavig plangebied. De gemeente voert hiertoe de grondexploitatie, waarvoor middelen zijn gereserveerd. De kosten voor het bouwrijp maken van de gronden worden door de gemeente gedragen. Hiervoor zijn middelen gereserveerd. Bij de verkoop van de kavels worden de gemaakte kosten, verdisconteerd in de grondprijs, verrekend met de verschillende afnemers. Ten behoeve van de grondverwerving en verkoop van een groot gedeelte van de gronden, zijn er concrete afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen op **XXX 2016**. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Voorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis geeft van dat voorstellen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg.

8.2 Vooroverleg en inspraak

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

Het voorontwerp van een bestemmingsplan heeft, in overeenstemming met de gemeentelijke Inspraakverordening, vanaf XX 2016 gedurende zes weken, ter inzage gelegen.

Er zijn gedurende de ter inzage termijn, XX vooroverleg- en XX inspraakreacties ingediend. Deze reacties en de beantwoording hierop zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van vooroverleg en inspraak.

PM

8.3 Ter inzage legging

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Er zijn gedurende de ter inzage termijn, XX zienswijzen ingediend. Deze zienswijze en de beantwoording hierop zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van vooroverleg en inspraak.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.