



Verslag inloopavond omgevingsplan Rucphense Vaartkant 11-13 te Rucphen

11 november 2025

Aanwezigen vanuit de gemeente Rucphen:

Naam	Organisatie
Peter Leijten, Projectleider	Gemeente Rucphen
Brian Sips, Casemanager omgeving	Gemeente Rucphen
Erik Schets, Coördinator projecten	Gemeente Rucphen
Joris Dingemanse, externe adviseur gemeente Rucphen	Rho

Op dinsdag 11 november 2025 vond er van 19:00 tot 20:30 uur een inloopavond plaats. Tijdens deze bijeenkomst zijn direct omwonenden en andere belangstellenden geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voor de realisatie van een appartementengebouw aan de Rucphense Vaartkant, tussen huisnummers 11 en 13 te Rucphen.

De inloopavond vond plaats in het gemeentehuis van Rucphen (Binnentuin 1). In de 'burgerzaal' zijn een drietal tekeningen en schetsen gepresenteerd, waarmee bewoners en andere belanghebbenden een beeld kregen van de wijziging van het omgevingsplan en de beoogde inpassing van het nieuwbouwplan in de omgeving. Deze tekeningen en schetsen zijn onder bijlage 1 bij dit verslag opgenomen.

Goede opkomst

De inloopavond is aangekondigd via de Rucphense Bode, de gemeentewebsite en het Gemeentebblad. Daarnaast ontvingen circa 150 directe omwonenden per post een persoonlijke uitnodiging. Belangstellenden die niet aanwezig konden zijn, konden de stukken digitaal per e-mail opvragen.

Op de avond zelf waren circa 50 bezoekers aanwezig. De sfeer was overwegend gemoedelijk. De gemeente is tevreden over zowel de opkomst als het verloop van de avond.

Presentatie

Tijdens de inloopavond stonden drie grote informatieborden opgesteld in een opstelling die bezoekers de mogelijkheid gaf eromheen te lopen en de tekeningen van alle kanten te bekijken. Projectmedewerkers waren aanwezig om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.



Reactieformulier en presentielijst

Tijdens de inloopavond werden aanwezigen uitgenodigd de presentielijst in te vullen. Via een reactieformulier konden opmerkingen worden achtergelaten. Op de presentielijst konden belangstellenden zich inschrijven en aangeven of zij op de hoogte willen blijven van het verdere verloop van het plan/proces. Ruim 45 personen hebben zich op de presentielijst ingeschreven en in totaal zijn er 13 reactieformulieren ontvangen.

Vragen en antwoorden ten aanzien van het reactieformulier

De gemeente heeft de ingevulde formulieren ontvangen en geregistreerd. Hieronder zijn de reacties anoniem samengevat en beantwoord.

Beantwoording reactieformulieren:

Opmerkingen	Antwoord
Uit de ingediende reactieformulieren blijkt dat er zorgen bestaan over het behoud van de monumentale boom in het park.	De boom (rode beuk) is een zeer waardevol onderdeel van het park en vormt een belangrijk herkenningspunt. Hierom geldt de boom als het belangrijkste uitgangspunt voor de inpassing van de beoogde woningbouwontwikkeling. Het bouwvlak voor het nieuwe appartementengebouw is zo gesitueerd dat de betreffende boom zichtbaar blijft vanaf de Rucphense Vaartkant. Bij de situering van het bouwvlak is zorgvuldig rekening gehouden met de kwetsbare boomzone, die wordt bepaald door de kroonprojectie vermeerderd met 1,5 meter.
Respondenten geven de voorkeur aan privéparkeerplaatsen bij het nieuwbouwappartement boven openbare parkeerplaatsen.	Voor deze locatie is bewust gekozen voor aansluiting op de bestaande openbare parkeervoorziening van 'De Vaart'. Op deze manier kunnen (nieuwe) bewoners en bezoekers gebruik maken van één goed bereikbare en vrij toegankelijke parkeervoorziening. In vergelijking met een afgesloten parkeerterrein is het gebruik van vrij toegankelijke parkeerplaatsen groter en flexibeler. Verder blijven issues over (begrenzing van) beheer en onderhoud uit.
Respondenten hebben vragen gesteld over de wijze waarop afval zal worden afgevoerd en of hiervoor ondergrondse containers zullen worden geplaatst.	De toekomstige bewoners van het nieuwe appartementengebouw kunnen voor wat betreft restafval gebruik maken van de ondergrondse containers in de nabije omgeving, te weten de ondergrondse container bij appartementencomplex 'De Vaart' (Rucphense Vaartkant) of de ondergrondse container aan de Raadhuisstraat. Zij hebben ook ontheffing om hier hun GFT in te deponeren. Voor de inzameling van oud papier zal per appartement/berging een papiercontainer beschikbaar zijn.
Enkele respondenten maken zich zorgen over mogelijke verstoring van diersoorten in hun leefomgeving.	Ten aanzien van het nieuwbouwplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen voor de aanwezigheid van vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten binnen het plangebied. Een aantal vogelsoorten benut het plangebied als foerageer- en broedgebied. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied zal geen essentieel foerageergebied zijn voor deze soorten en het gebied kan bovendien deels als foerageergebied in gebruik blijven.

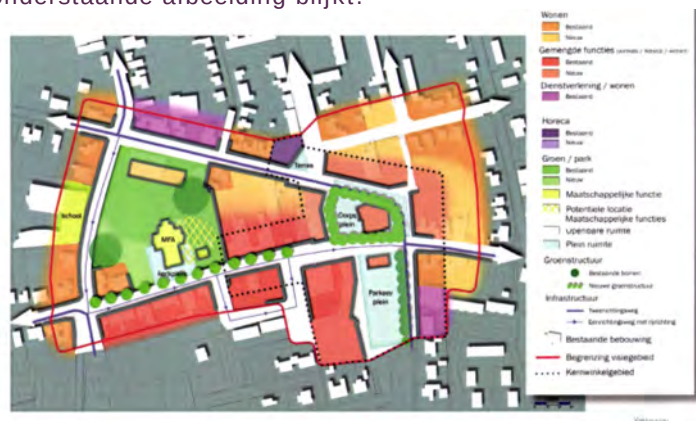
	Indien de geplande werkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstrend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Vanzelfsprekend moet de zorgplicht in acht te worden genomen.
Meerdere respondenten vragen aandacht voor het parkeren, gezien de bestaande parkeerproblemen in het gebied, met name op zondag.	Het nieuwbouwplan moet voldoen aan de geldende gemeentelijk parkeernormen. De uitbreiding van het bestaande openbare parkeerterrein van 'De Vaart' voorziet in 13 nieuwe parkeerplaatsen. Het Parkeeronderzoek Rucphense Vaartkant en omgeving, dat in november 2025 is uitgevoerd, toont aan dat er minimaal 3 openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van de projectlocatie beschikbaar zijn. Hiermee wordt voorzien in de volledige parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen.
Er is gevraagd om een directe verbinding tussen de Rucphense Vaartkant en het park om de bereikbaarheid en samenhang met het park te vergroten.	In de nadere uitwerking van de openbare ruimte wordt voorzien in een pad tussen het park en de Rucphense Vaartkant.
Respondenten vrezen voor verdere verstening van de (park)omgeving en stellen voor dat de nieuwbouw en parkeerplaatsen een natuurlijke en groene uitstraling krijgen die opgaat in het park. Daarbij wordt geadviseerd half verharding met struweel toe te passen.	Deze aanbevelingen neemt de gemeente ter harte en betreft deze bij de verdere planuitwerking, door bij de aanbesteding aan marktpartijen nadere eisen te stellen aan de vormgeving van het nieuwbouwplan. Verder werkt de gemeente de uitbreiding van het parkeerterrein groen uit.
Enkele respondenten hebben zorgen geuit over mogelijke schade aan omliggende panden als gevolg van zware hei- en bouwwerkzaamheden.	Voor eventuele schade die ten gevolge van de nieuwbouw onverhoopt zou ontstaan, is de degene die de hei- en bouwwerkzaamheden uitvoert in de meeste gevallen aansprakelijk. Deze marktpartij moet de gemeente nog selecteren. Het is niet ongebruikelijk dat deze marktpartij, al dan niet op verzoek van omwonenden, een onafhankelijke inspectie (nulmeting) uitvoert die de huidige staat van de omliggende gebouwen vastlegt, vóórdat er risicovolle bouwwerkzaamheden in de omgeving plaatsvinden.
Verscheidende respondenten hebben aangegeven dat, rekening houdend met het dorpse karakter, het aantal woningen (11) op de locatie te veel is en dat maximaal 2 of 3 bouwlagen beter past.	Ten aanzien van het plan is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd, waarin de positionering, massa en de relatie van de nieuwbouw tot het park zijn onderzocht. Het gebouw sluit qua bouwhoogte aan bij de omliggende bebouwing, maar is kleinschaliger van aard. Ook krijgt de 4e verdieping van de nieuwbouw, een terugliggende bovenlaag met als doel de visuele massa te verminderen.

Enkele respondenten pleiten ervoor het nieuwe appartementengebouw in lijn met de Rucphense Vaartkant te situeren. Daarbij wordt voorgesteld een appartementengebouw met een onderdoorgang te realiseren, waardoor de rode beuk vanaf de Rucphense Vaartkant zichtbaar blijft.

Indien een nieuw appartementengebouw in lijn aan de Rucphense Vaartkant zou worden gesitueerd, wordt het parkgebied aan de noordzijde "afgesloten", waarbij het brede zicht vanaf deze weg op de rode beuk komt te vervallen. Om dit te voorkomen heeft de gemeente als stedenbouwkundige randvoorwaarde vastgelegd dat het brede zicht op de rode beuk, vanaf de Rucphense Vaartkant, behouden moet blijven.

Met de projectie van een appartementengebouw in lijn met Rucphense Vaartkant, uitgevoerd met een (kostbare) onderdoorgang, wordt deze randvoorwaarde niet vervuld. Bovendien is er tussen de kwestbare boomzone van de rode beuk en de Rucphense Vaartkant onvoldoende ruimte beschikbaar om een appartementengebouw met bijbehorende parkeervoorzieningen te realiseren. Daarbij wordt opgemerkt dat haaksparkeren op deze weg, vanuit verkeersveiligheid, niet is toegestaan.

De verdraaiing van het appartementengebouw binnen de stedenbouwkundige context, vormt een gewenst contrast met de omliggende appartementengebouwen: 'De Vaart' en 'De Vlette', waarbij het woongebouw niet 'aan het park' wordt gesitueerd maar 'in het park'. Deze projectie strookt met het "Vlekkenplan centrum Rucphen" (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2011) zoals uit onderstaande afbeelding blijkt.

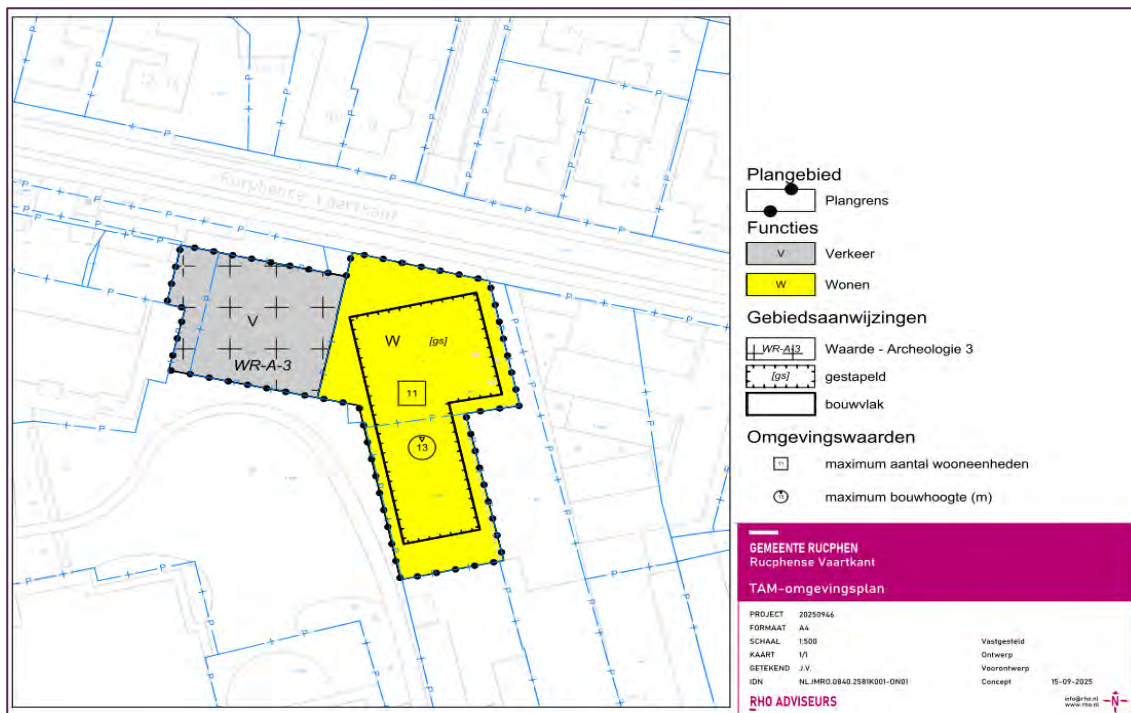


Omwonenden merken op dat de situering, het bouwvolume en de bouwhoogte van het appartementengebouw directe negatieve gevolgen heeft voor hun woon- en leefkwaliteit. Zo wordt het (openbaar groen)park verkleind en leidt de nieuwbouw tot onevenredige inkijk (op de privétuin), verlies van privacy en aantasting van uitzicht. Men verzoekt de planopzet te wijzigen door het bouwvlak voor het appartementengebouw te verkleinen, een lagere bouwhoogte te hanteren, geen inkijk door balkons of gevelopeningen (aan de zuidzijde) toe te staan, het parkeren, door bomen afgescheiden, aan de zuidzijde op te nemen en ruimte te reserveren voor een speeltuin. Verder wensen de respondenten dat er een schaduw- en lichtinvalanalyse wordt uitgevoerd.	Voor de realisatie van het centrumplan in Rucphen heeft de gemeente meerdere percelen aangekocht, waaronder de Rucphense Vaartkant 11 en 13, en bestaande (woon)opstallen geamoveerd. Op deze braakliggende bouwgronden wenst de gemeente, gezien de huidige krapte op de markt, woningbouw te plegen. Dat was overeenkomstig het Vlekkenplan voor het centrum van Rucphen (zie bovenstaand afbeelding) ook altijd de bedoeling. Er is dan ook geen sprake van verkleining van het openbaar (groen)gebied. Het nieuwbouwplan zal leiden tot een vermindering van de privacy voor de respondenten door inkijk vanuit enkele wooneenheden van het nieuwe appartementengebouw in hun tuin. Gelet echter op de grote woningbehoefte en op de omstandigheid dat het plangebied en de tuin zijn gelegen in binnenstedelijk gebied, en dat een woonsituatie vrij van inkijk in binnenstedelijk gebied niet kan worden gegarandeerd, wordt de invloed van het plan op de privacy van respondenten niet onaanvaardbaar geacht. Het uitzicht van de respondenten zal door de beoogde nieuwbouw wijzigen. Echter, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Ook is door de ABRvS herhaaldelijk duidelijk gemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. Omdat het nieuwe appartementengebouw op ruime afstand en ten noorden van het woongebouw van respondenten is geprojecteerd, treedt er geen negatief effect met betrekking tot schaduw- en lichtinval op. Gelet op het vorenstaande wordt geen aanleiding gezien de planopzet voor het appartementengebouw te wijzigen. Tijdens de verdere uitwerking van het plan zal wel worden onderzocht of het aantal balkons en/of openingen in de gevel aan de zuidkant van het appartementencomplex geminimaliseerd kan worden.
Verschillende respondenten hebben uitvoerige suggesties voor de detaillering en materialisatie voor het nieuwe appartementengebouw meegegeven.	Op dit moment ligt de focus op de planologische inpassing van het nieuwe appartementengebouw in het omgevingsplan. De materialisatie en detaillering worden later, door de nog te selecteren marktpartij, in de ontwerpfase en bij de vergunningaanvraag uitgewerkt.

Conclusie:

De ingebrachte reacties geven geen aanleiding om het plan en/of opzet voor de bouw van een nieuw appartementengebouw aan de Rucphense Vaartkant te Rucphen aan te passen. Wel worden waardevolle suggesties ten aanzien van de (groene) vormgeving en detaillering van het nieuwbouwplan en de inrichting van de openbare ruimte bij de verdere planuitwerking en aanbesteding betrokken.

Bijlage 1: tekeningen en schetsen wijziging omgevingsplan Rucphense Vaartkant te Rucphen



Verbeelding TAM-omgevingsplan Rucphense Vaartkant te Rucphen



Situatietekening appartementengebouw



Luchtfoto en projectgebied Rucphense Vaartkant (2025)



Uitgangspunten en randvoorwaarden appartementengebouw Middengebied - Centrumgebied Rucphen

- **Het appartementengebouw in het park**
Door het groen in de vormtaal rondom het appartementengebouw te laten lopen staat het gebouw in het park in plaats van naast het park. Het groen van het park (openbare ruimte) loopt dan ook door tot aan de gevel van het gebouw. Anders krijg je een situatie zoals bij 'De Vaart' waarbij het gebouw op afstand komt te staan door de aanwezige tuin. Daarnaast zorgt een groene inrichting rondom het gebouw voor een meer groen gevoel van het middengebied in het centrumplan.
- **Verdraaiing van het gebouw**
Door de ligging van het gebouw in zijn stedenbouwkundige context geeft dit een plezierig contrast met de andere appartementengebouw. Het oogt vriendelijker en is daardoor nadrukkelijker aanwezig aan de Rucphense Vaartkant.
- **Een duidelijke entree**
De positionering van het gebouw zorgt ervoor dat de rode beuk in het park duidelijk zichtbaar is vanaf de Rucphense Vaartkant. Hierdoor krijgt het park een 'adres' aan deze straat.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden