

DHONDT



BESTEMMINGSPLAN

“SINT ANTONIUSSTRAAT” SCHIJF



BESTEMMINGSPLAN “BEBOUWDE KOM SCHIJF, SINT ANTONIUSSTRAAT 36”

GEMEENTE RUCPHEN

Opdrachtgever: Gebr. Nouws Bouwbedrijf
 Ettenseweg 1
 4714 SZ Sprundel

Werknummer S/11.029.00

Datum: 29 maart 2012

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	pag. 6
1.1	Inleiding	pag. 6
1.2	Begrenzing van het plangebied	pag. 6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	pag. 7
1.4	Leeswijzer	pag. 7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	pag. 8
3.	BELEIDSKADER	pag. 10
3.1	Rijksbeleid	pag. 10
3.2	Provinciaal beleid	pag. 11
3.3	Gemeentelijk beleid	pag. 13
4.	MILIEU	pag. 18
4.1	Bodem	pag. 18
4.2	Geluid	pag. 19
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	pag. 19
4.4	Hinder van bedrijven	pag. 21
4.5	Externe veiligheid	pag. 23
4.6	Waterhuishouding	pag. 23
4.7	Kabels en leidingen	pag. 24
4.8	Groenstructuur en ecologische waarden	pag. 24
4.9	Luchtkwaliteit	pag. 25
5.	TOEKOMSTIG BELEID	pag. 26
5.1	Planbeschrijving	pag. 26
5.2	Beeldkwaliteit	pag. 26
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	pag. 28
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	pag. 30
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	pag. 32
8.1	Aankondiging	pag. 32
8.2	Inpraak	pag. 32
8.3	Resultaten inspraak	pag. 32
8.4	Vooroverleg	pag. 32
8.5	Resultaten vooroverleg	pag. 32

Bijlagen:

1. Raadsbesluit gemeente Rucphen, 29 maart 2012
2. Raadsvoorstel gemeente Rucphen, 22 maart 2012

Afzonderlijke bijlagen:

1. Verkennend Bodemonderzoek "Sint Antoniusstraat 36 en 38" Schijf, de BodemOndeR-Zoeker BV, 8 augustus 2011
2. Ecologische quickscan Gemeente Rucphen, Schijf – Sint Antoniusstraat 36-38, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., 17 augustus 2011
3. Rapport Archeologisch Bureauonderzoek Sint Antoniusstraat 36 en 38 te Schijf gemeente Rucphen, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. 18 oktober 2011

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Schijf is de kleinste kern van de gemeente Rucphen en telt in totaal ongeveer 1.470 inwoners. Het winkelaanbod in Schijf is hard teruggelopen de afgelopen jaren. Van de negen winkels die tien jaar geleden nog in het dorp gevestigd waren, is nu slechts één winkel, de supermarkt, nog steeds in bedrijf. De politiek heeft uitgesproken dat de supermarkt behouden moet blijven voor Schijf.

De inwoners vinden de ruimtelijke structuur en het sociale leven goed in Schijf. Om dit te behouden is het van belang dat er voor zowel jong als oud mogelijkheden zijn om te wonen en dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen rekening houden met het kleinschalige karakter van Schijf. Gelet op de vergrijzing van de bevolking dient vroegtijdig ingespeeld te worden op de huisvesting en zorgvraag van ouderen.

Onderhavig bouwplan voorziet in de (her)bouw van een supermarkt met bovengelegen appartementen en past derhalve perfect in het streefbeeld dat is geformuleerd voor de kern Schijf in het Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sint Antoniusstraat op de locatie van de huidige supermarkt en woning en een naastgelegen, vrijstaande, woning.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een bestaande vrijstaande woning die gehandhaafd blijft en aan de westzijde wordt het gebied begrenst door een café/ horecavoorziening die tevens gehandhaafd blijft.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan “Bebouwde kom Schijf” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 september 1998.

De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘Centrumdoeleinden’ met daarover een differentiatievlak detailhandel. De maximale goothoogte is 6 meter. De nieuwe voorgestane ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient derhalve aangepast te worden.

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 Sint Antoniusstraat in de kern Schijf binnen de gemeente Rucphen. Het dorp ligt ongeveer 3 kilometer ten zuiden van de kern Rucphen.

Op de locatie staan op dit moment een woning met berging, schuur en tuinhuis en een supermarkt met woning met tuinhuis. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap en is opgetrokken in een roodbruine baksteen met een bruin pannendak. De supermarkt en aangrenzende woning bestaan tevens uit één bouwlaag met kap en zijn opgetrokken in een roodbruine baksteen met een oranje pannendak. De supermarkt is gerealiseerd in een voormalige woning en is meerdere malen verbouwd en uitgebreid, hetgeen een onrustig straatbeeld geeft.



Figuur 2 Bestaande woning op planlocatie



Figuur 3 Bestaande supermarkt op planlocatie

De terreininrichting van de achterliggende percelen bestaat uit tuinen met beplanting, bomen, gras en terreinverharding. Rondom de tuinen staan hagen.

Tegenover de planlocatie zijn woningen gelegen. Recht tegenover de supermarkt staat een tweekapper, tegenover de te slopen woning staat een vrijstaande woning.

De Sint Antoniusstraat vormt de doorgaande weg van de kern Schijf. De weg doorsnijdt het dorp als het ware, de woonbebouwing van het dorp is vooral aan de noordzijde van de Sint Antoniusstraat geconcentreerd. Op dit moment is de straat ter hoogte van de planlocatie bestraat met klinkers zonder separate fietsstroken. Ter hoogte van de planlocatie zijn enkele parkeerplaatsen gelegen.



Figuur 3 Sint Antoniusstraat ter hoogte van planlocatie



Figuur 4 Sint Antoniusstraat ter hoogte van planlocatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Sinds de Nota Ruimte in 2006 verscheen, zijn provincies en gemeenten baas in eigen achtertuin. Zij mogen in veel gevallen zelf bepalen waar er bijvoorbeeld wordt gebouwd en welk natuurgebied moet worden beschermd. Dit volgens het motto 'decentraal waar het kan, centraal waar het moet'.

De voorgenomen ontwikkeling in Schijf sluit aan bij de uitgangspunten van de Nota Ruimte. De supermarkt met bovengelegen appartementen wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing in Schijf. Het is daarmee een voorbeeld van zuinig ruimtegebruik.

Nota Mensen, Wensen, Wonen

Het ministerie van VROM heeft in mei 2004 de Nota Mensen, Wensen, Wonen gepubliceerd. Kernpunten van deze nota zijn:

- Vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving;
- Consumentgericht bouwen;
- Duurzaam bouwen;
- Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap;
- Kansen voor mensen in kwetsbare posities;
- Bevorderen van wonen en zorg op maat;
- Tegemoet komen aan de groene woonwensen van burgers;
- Binnen de typering van woonmilieus kan St. Willebrord getypeerd worden als een dorps woonmilieu.

De voorgenomen ontwikkeling in Schijf sluit aan bij deze uitgangspunten. De inwoners van Schijf hebben expliciet aangegeven de supermarkt te willen behouden en meer seniorenwoningen en mogelijkheden voor starters te willen. De appartementen zijn daarvoor uitstekend geschikt.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. 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 dertien 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. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. De provincie streeft naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) het woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld. Onderhavige planlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en daarmee passend binnen de structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

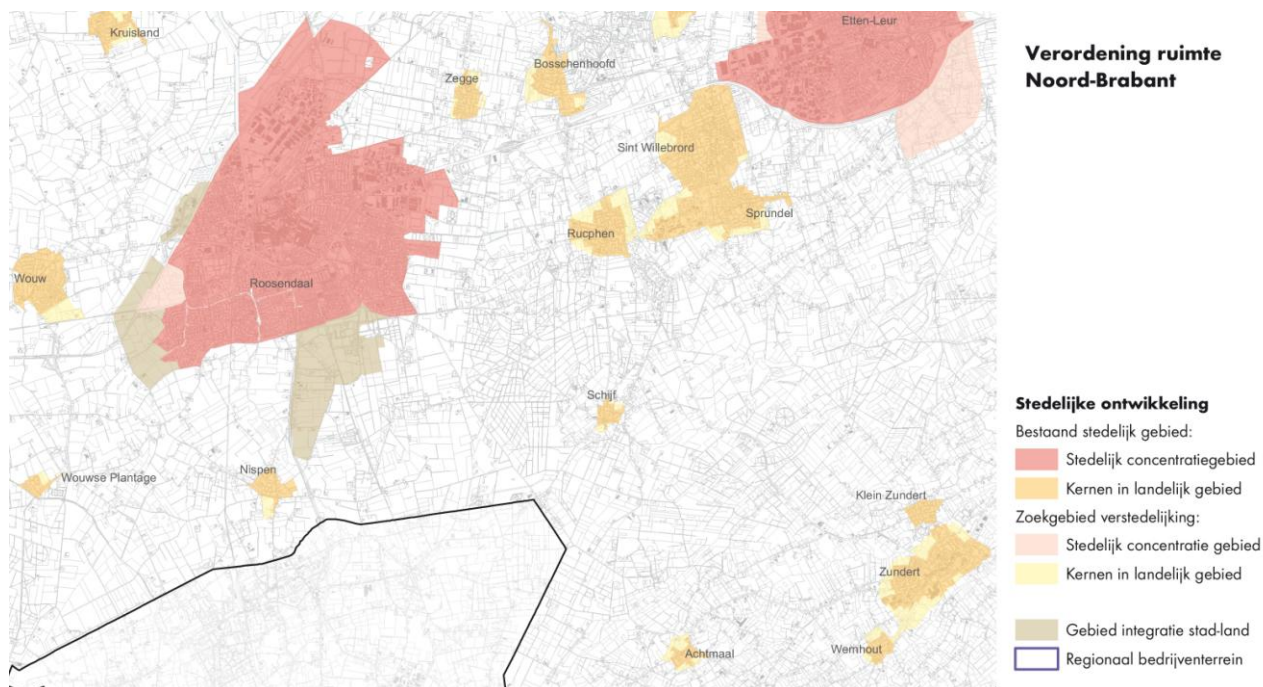
Op 8 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Stedelijke ontwikkelingen
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij,
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Het plangebied ligt in de Verordening ruimte in de zone 'bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. Het uitgangspunt van de Verordening Ruimte is om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking. Dit heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden van de kernen in landelijk gebied. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

De Verordening ruimte eist dat ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut vereist. De ontwikkeling aan de Sint Antoniusstraat in schijf voldoet volledig aan deze eis. De supermarkt komt terug op de plaats van de huidige supermarkt en verder vindt beperkte uitbreiding van het aantal woningen plaats. Het plan past daarom prima binnen het principe van zuinig ruimtegebruik.



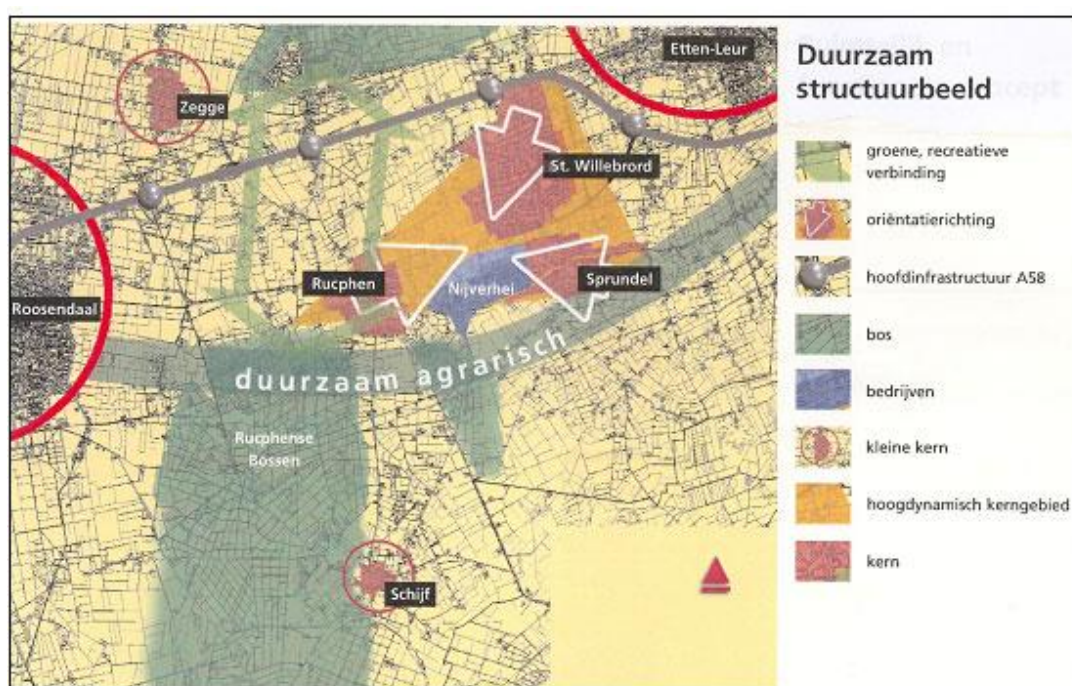
Figuur 5 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling behorende bij Verordening Ruimte

Bron: Provincie Noord-Brabant

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie-plus Gemeente Rucphen (2003)

De Structuurvisie-plus is het vertrekpunt van 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. In de Structuurvisie-plus zijn de kwaliteiten van zowel het buitengebied als de kernen van de gemeente Rucphen benoemd. Deze zijn sturend in de ruimtelijke ontwikkeling. De dragers voor de structuren in het buitengebied zijn geomorfologie, bodem, hydrologie, cultuurhistorie, het landschapsbeeld, natuurwaarden en landbouw. Voor de kernen zijn relevante (cultuurhistorische) structuurlijnen benoemd en de randen van de kernen zijn geanalyseerd. Deze kwaliteiten bepalen samen met het profiel van de gemeente het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.



Figuur 6 Structuurvisie-plus

Bron: Gemeente Rucphen

Eén van de belangrijkste beleidsthema's in de Structuurvisie-plus is het ontwikkelen van de kerndriehoek Rucphen, St. Willebrord en Sprundel voor functies als (dorpsoverstijgende) voorzieningen, wonen, werken en recreatie. Voor de kleine kernen Zegge en Schijf is geen groot-schalige uitbreiding van de stedelijke contour voorzien. Binnen de grenzen van het Duurzaam Structuurbeeld moet zoveel mogelijk worden voldaan aan de kwantitatieve woningbehoefte. Concreet zet de gemeente in op een groot aantal inbreidingslocaties en het afronden van de kommen. Zo zijn nabij de Berg plannen in ontwikkeling voor woningbouw.

Voor de kern Schijf is expliciet opgenomen dat voor de ruimtelijke ontwikkeling van Schijf een duidelijke contour aanwezig is in de vorm van het gebied de Zoek. Verdere uitbreiding in oostelijke en westelijke richting is niet wenselijk omdat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de verweving van het dorp met het landschap. Tevens wordt aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit aan de randen van Schijf een hogere inspanning op het gebied van verdichten rechtvaardigen. Het niveau van (commerciële) voorzieningen in de kern Schijf is beperkt. Het draagvlak (aantal inwoners) is te gering om een hoogwaardig voorzieningenpeil te garanderen.

De onderhavige planlocatie betreft een inbreidingslocatie en voorziet in de bouw van een supermarkt met bovengelegen appartementen. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie-plus van de gemeente Rucphen.

Woonvisie 2008-2012

In nauwe samenwerking met Thuisvester heeft de gemeente de Woonvisie 2008-2012 'Update voor een blijvend vitale gemeente' op laten stellen. Met deze visie wil de gemeente de volgende doelstellingen en ambities verwezenlijken:

- Op de eerste plaats wil de gemeente Rucphen met deze update van de woonvisie actief blijven inspelen op het met het bestuursakkoord 2007-2011 ingezette nieuwe provinciale beleid voor landelijke gemeenten. In dat beleid wordt onder meer extra aandacht gevraagd voor de positie van ouderen en starters op de woningmarkt in de (kleine) kernen. Op basis van goed uitgewerkte plannen is de provincie bereid mee te werken aan slagvaardige oplossingen.
- Ten tweede wil de gemeente blijven werken aan het oplossen van de drie belangrijkste vraagstukken die zich ten aanzien van vitaliteit en leefbaarheid in Rucphen (nog steeds) voordoen:
 - Het grote tekort aan geschikte en betaalbare woningen voor starters.
 - Het 'gat' in de bevolkingsopbouw van Rucphen als gevolg van het vertrekoverschot van jongeren en jonge huishoudens in het verleden.
 - Het probleem dat de bestaande woningvoorraad in het geheel niet is berekend op de zeer snel toenemende groep senioren.

Het beleid ligt dus in sterke mate in het meer evenwichtig bedienen van alle huishoudentypen via nieuwbouw. In Schijf is recentelijk aan de zuidzijde van het dorp een woonwijkje met 19 woningen, waarvan 17 starterswoningen, opgeleverd. Verder was sprake van de realisatie van 6 appartementen in 2010. Om ook in de nabije toekomst te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor het dorp is er aan de noordzijde van Schijf een bestemmingsplan in voorbereiding dat voorziet in de bouw van 23 grondgebonden woningen voor de doelgroepen starters, senioren en doorstromers.

Het onderhavige bouwplan voorziet naast de bouw van supermarkt en een tweede, kleine detailhandelsruimte in de bouw van 8 appartementen. Om het plan voor vernieuwing van de plaatselijke supermarkt, dat van groot belang is voor de leefbaarheid in Schijf, economisch uitvoerbaar te maken, is het voor de ontwikkelende partij noodzakelijk extra middelen te genereren uit woningbouw. De voorgestelde aanvulling met 8 appartementen centraal in het dorp voorziet hierin.

Uit de woonvisie blijkt dat in 2004 al is geconstateerd dat de woningvoorraad in Rucphen eenzijdig is qua opbouw. Dat geldt voor de koopsector én voor de huursector. De overgrote meerderheid van de woningvoorraad (naar schatting minstens 95%) bestaat uit gezinswoningen. Gezien de vergrijzingsgolf is er behoefte aan appartementen. De geplande appartementen vormen derhalve een aanvulling op het woningaanbod in Schijf, waar voor het overgrote deel sprake is van grondgebonden woningen. Tevens blijft de woningbouwproductie in Schijf, ook inclusief de toevoeging van de betreffende appartementen beneden de planning van ongeveer 60 woningen in de periode van 10 jaar vanaf 2008.

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 welstandsnota 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 Schijf als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. De onderhavige planlocatie is gelegen binnen het historisch dorpsgebied.

Dit gebied heeft een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld. Het bebouwingstype verschilt bijna per pand. Diversiteit in bebouwing is de norm, waarbij soms gebouwen met contrasterende kleuren en materialen onderdeel zijn van deze diversiteit. Kenmerkend voor het gebied is een half open bebouwingsstructuur: vrijstaande panden met een relatief geringe onderlinge afstand. Naast (kleine) arbeiderswoningen komen appartementen, statige villa's en woningen uit de jaren 1960-80 voor. Op een aantal percelen, tegen over de kerk, is de bebouwing aaneengesloten.

De dorpskern is van historisch belang en vertelt iets over de ontwikkelingsgeschiedenis van Schijf. Naast dit belang, heeft het gebied ook een maatschappelijk belang. Het vormt nog steeds het centrum van het dorp, met alle bijbehorende functies.

Om de beeldkwaliteit van de locatie te waarborgen is binnen dit bestemmingsplan een paragraaf opgenomen waarin de beeldkwaliteit voor de locatie omschreven wordt.

IDOP Schijf

De gemeente Rucphen werkt al geruime tijd samen met bewoners en dorpsraden om de leefbaarheid in de kleine kernen op peil te houden. Er is de afgelopen jaren sterk en intensief gecommuniceerd om verschillende projecten op te zetten. Er ontbrak echter nog een overkoepelende integrale visie voor het dorp voor de komende 10 tot 15 jaar met projecten voor de korte en lange termijn. In september 2009 heeft de gemeenteraad het Integraal Dorpsontwikkelingsplan Schijf (hierna: IDOP) vastgesteld.

Het IDOP voor Schijf brengt een visie voor de komende 10 tot 15 jaar naar voren. De visie wordt ondersteund door twee pijlers. De eerste pijler wordt gevormd door verkenning van het dorp en de analyse van sterke en zwakke punten, gecombineerd met de wensen van de inwoners die op vele manieren zijn verzameld. De tweede pijler wordt gevormd door de reacties op deze verkenning tijdens de bewonersavond en de inbreng in de gehouden workshops.

Vanuit deze inventarisatie zijn de volgende kernkwaliteiten voor Schijf af te leiden:

- Schijf ligt midden in een waardevol landschappelijk gebied met veel afwisseling in grootschalige natuur- en bosgebieden en kleinschalige agrarische gebieden
- Kern heeft veel relatie met het buitengebied en het landschap
- Veel recreatieve voorzieningen
- Aantal geclusterde horecabedrijven, ook met regionale functie.
- Nabijheid van grotere kernen en steden (Rucphen, Roosendaal, Zundert)
- Actief en goed lopend steunpunt voor ouderen
- Sociale basisvoorzieningen zijn aanwezig (kinderopvang, basisschool, peuterspeelzaal, bibliotheek, gemeenschapshuis, fysiotherapeut)
- Actief verenigingsleven en groot saamhorigheidsgevoel met grote groep vrijwilligers

Vanuit deze kernkwaliteiten is de toekomstvisie opgesteld. Belangrijk in deze visie is het leefbaar houden van het dorp, waarin voorzieningen, functies en het sociale leven duurzaam kunnen voortbestaan en zich kunnen ontwikkelen.

De inwoners van Schijf zijn trots op hun dorp en wonen prettig in het aantrekkelijke en afwisselende dorp in de landelijke omgeving. Het kenmerkende aan de ruimtelijke, bebouwde structuur van Schijf is dat deze zeer compact is met structuren die uitwaaien in de landelijke omgeving. Het huidige dorpshart bevindt zich centraal binnen de kern. Dit is toe aan een opwaardering, waarbij een verdere versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit voorop staat.

Verder dient er een grotere aantrekkingskracht verkregen te worden op de toerist. Het hart dient opgepakt te worden als twee afzonderlijke zones, die op de kruising van de Zoeksestraat met de Sint Antoniusstraat bij elkaar komen. De horeca en winkelvoorzieningen bevinden zich langs het kenmerkende lint van de Sint Antoniusstraat. De sociale voorzieningen bevinden zich aan de Zoeksestraat

De inwoners vinden de ruimtelijke structuur en het sociale leven goed in Schijf. Om dit te behouden is het van belang dat er voor zowel jong als oud mogelijkheden zijn om te wonen en dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen rekening houden met het kleinschalige karakter van Schijf. Inwoners geven daarom aan dat er een constante woningbouw in het dorp nodig is om te voorzien in de eigen aanwas van de bevolking en personen die noodgedwongen Schijf hebben moeten verlaten en weer willen terugkeren. Belangrijkste doel daarbij is om te komen tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling, alle doelgroepen moeten hier een plek kunnen vinden. Gelet op de vergrijzing van de bevolking dient tijdig ingespeeld te worden op de huisvesting en zorgvraag van ouderen.

De enige overgebleven winkel binnen de dorpskern, de supermarkt, moet volgens de bewoners behouden blijven. Vooral voor ouderen en verenigingen is het prettig voor de dagelijkse boodschappen en het onderhouden van de contacten een supermarkt in het eigen dorp te hebben.

Na vaststelling van het IDOP is gewerkt aan het opstellen van een uitvoeringsprogramma. Vervolgens zijn projecten beschreven die in de Ontwikkelingsgroep Schijf zijn besproken.



Figuur 7 Kaart gebiedsvisie dorpshart behorende bij IDOP Schijf

Bron: gemeente Rucphen

Een van de projecten is 'het opstellen van een gebiedsvisie en een inrichtingsplan Sint Antoniusstraat'. De ontwikkelingsgroep heeft een werkgroep verzocht om de gewenste stukken voor te bereiden. Het gaat daarbij in eerste instantie om het bepalen van het visiegebied en vervolgens, vanuit de gemeentelijke beleidskaders, het samenstellen van een uitgangspuntennota.

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. Groenstructuur en ecologische waarden
9. Luchtkwaliteit

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

4.1 Bodem

Door de BodemOnderZoeke BV is in juli 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de onderhavige locatie.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond bij twee boringen een zeer lichte hoeveelheid puin is aangetroffen en dat deze hoeveelheid dermate gering is dat separate analyse van deze grond niet noodzakelijk is. Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden. Verder is zintuiglijk op de locatie geen asbestverdacht materiaal in de grond aangetroffen.

In de bovengrond zijn verder PCB's boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetroffen. In de ondergrond is de somparameter PAKtotaal boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.

In het ondiepe grondwater zijn de parameters kobalt, nikkel en zink boven streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden de hypothese van een niet-verdachte locatie niet gerechtvaardigd is. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters PCB's, PAKtotaal, kobalt, nikkel en zink is echter dusdanig laag dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Tevens wordt geconcludeerd dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

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. Wanneer er sprake is van een hogere geluidbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven algemene voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} en aangetoond kan worden dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidbelasting te verlagen, dient door burgemeester en wethouders een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Een winkel, supermarkt of warenhuis wordt niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder, de appartementen boven de supermarkt echter wel.

De Sint Antoniusstraat is een 30km weg en een geluidsgevoelige bestemming die gerealiseerd wordt langs een 30km weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder.

Op dit moment worden herinrichtingsplannen voor de Sint Antoniusstraat geformuleerd. In deze plannen krijgt de weg een onder andere groener aanzien. De weg blijft echter een 30km zone.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

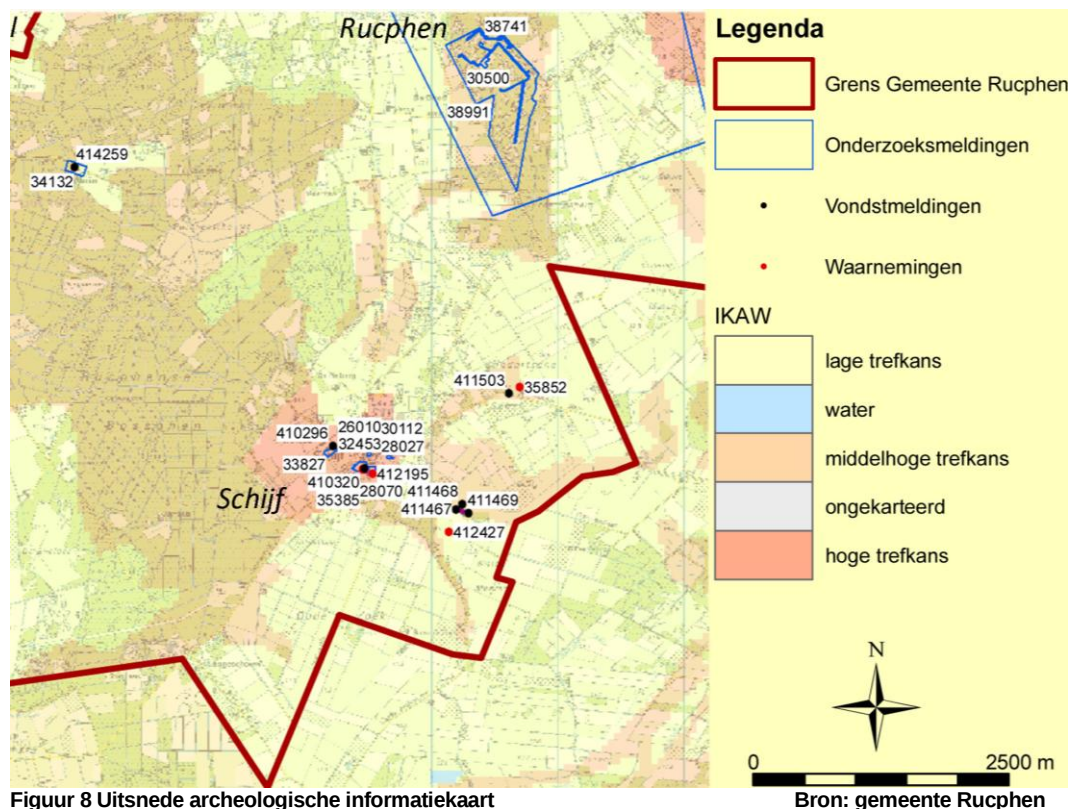
Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

De planlocatie is gelegen binnen een gebied met een hoge trefkans zoals weergegeven op de nog vast te stellen Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Rucphen.

Duidelijk is dat de te verrichten werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van de bodem voor zover het de daarin nog aanwezige archeologische waarden betreft. Een archeologisch onderzoek is daarom uitgevoerd. Door Sagro Milieu Advies Zeeland BV (hierna: SMA) is een bureauonderzoek met controleboringen uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek werd de kans op archeologische waarden uit de steentijd en de late-middeleeuwen binnen het plangebied aanwezig geacht (§4.4). Sporen uit deze perioden worden verwacht rond het grensvlak tussen de top van een intact pakket dekzand en het bovenliggende esdek. Hierbij kan worden gedacht aan resten behorend bij een tijdelijke kampement van jagers en verzamelaars, zoals vuurstenen artefacten, afslagen en houtskoolsporen. Ook fragmenten aardewerk, botresten, paalsporen of andere restanten te relateren aan een mogelijk laat-middeleeuws erf worden niet uitgesloten. In hoeverre eventueel aanwezige sporen in het plangebied zijn verstoord is onduidelijk.

Om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen, de bestaande bodemroering in kaart te brengen en te inventariseren of de bodem intact genoeg is om archeologische resten te kunnen bevatten, werd een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (IVO-B) uitgevoerd.



Figuur 8 Uitsnede archeologische informatiekaart

Bij dit onderzoek, uitgevoerd door onderzoeksbureau SOB Research B.V., werd in 3 van de 5 boringen bodemroering waargenomen tot in de C-horizont in het dekzand. De overige twee boringen werden gekenmerkt door een relatief dun esdek, bestaand uit donkerbruin tot grijs humeus zand, gelegen op het pleistoceen dekzand. In één van deze boringen werden direct onder het esdek aanwijzingen aangetroffen voor mogelijke agrarische activiteiten – ploegsporen – uit de periode rond of net vóór het aanbrengen van het esdek. Overige archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen.

Verder is de bodem van het noordelijk deel van het plangebied, ter hoogte van boring 2 en 4, is mogelijk intact genoeg om waarden te bevatten in de top van het dekzand of de onderzijde van het esdek. Gezien de conclusies van het archeologisch onderzoek bestaat formeel gezien aanleiding voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek.

Schijf is een kleine kern binnen de gemeente Rucphen en de wens tot behoud van een supermarkt wordt gedragen door zowel de bevolking als de gemeente. De keuze voor een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven betekent voor de ontwikkelende partijen dat het project zeer waarschijnlijk financieel gezien onhaalbaar wordt.

Gezien het maatschappelijk belang van de ontwikkelingen aan de Sint Antoniusstraat en de kans op mogelijk relevante archeologische waarden vinden de graafwerkzaamheden in het noordelijk deel van het plangebied plaats onder archeologische begeleiding.

4.4 Hinder van bedrijven

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van 2001 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. 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.

Op de locatie zelf zijn op dit moment geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig. Er is in de directe nabijheid van de locatie wel een aantal bedrijven gelegen. Deze bedrijven hebben een zogenaamde milieuzone, welke tot over de bouwlocatie kan vallen. Indien dit het geval is, moet er worden nagegaan of er maatregelen getroffen kunnen worden om overlast aan de (toekomstige) bewoners te voorkomen. Omliggende bedrijven kunnen verder bezwaren indienen tegen de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bezwaren zijn doorgaans gegrond als de milieuzones over de beoogde bouwlocatie vallen. Bedrijven kunnen hierbij eventuele schade in hun bedrijfsvoering bij de overheid claimen.

Uit de gegevens van de gemeente Rucphen blijkt dat de te ontwikkelen locatie binnen de geluidszone van twee bedrijven in de omgeving ligt: Kools Transport VOF (Sint Antoniusstraat 41) en Nijnatten Transport (Sint Antoniusstraat 41a). De voor de planontwikkeling relevante bedrijven zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Naam inrichting:	Adres:	SBI	Categorie
Kools Transport VOF	Sint Antoniusstraat 41	494	3
Nijnatten Transport VOF	Sint Antoniusstraat 41a	494	3

Figuur 9: relevante inrichtingen

Bron: gemeente Rucphen

In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is vermeld dat de richtafstanden gelden ten aanzien van een rustige woonwijk. De richtafstanden uit de richtafstandenlijst kunnen met één afstandsstap worden verlaagd indien er sprake is van een omgevingstype ‘gemengd gebied’. Onder ‘gemengd gebied’ wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In zo’n gebied komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De planlocatie is gelegen aan de hoofdinfrastructuur van Schijf, de Sint Antoniusstraat. Ondanks dat Schijf een kleine kern is, kan de Sint Antoniusstraat worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. De Sint Antoniusstraat is namelijk de doorgaande weg door de kern met daaraan gelegen verschillende functies zoals een café, restaurant, supermarkt, transportbedrijven en een benzinestation.

In onderstaande tabel is op basis van de SBI-codes weergegeven welke afstanden aangehouden dienen te worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Naam	SBI Code	Omschrijving	Afstanden (m) (gemengd gebied)			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Kools Transport	494	Transportbedrijf $\leq 1000\text{m}^2$	0	0	50	30
Nijnatten Transport	494	Transportbedrijf $\leq 1000\text{m}^2$	0	0	50	30

Figuur 10: aan te houden afstanden bij omgevingstype 'gemengd gebied' Bron: Bedrijven en Milieuzonering VNG

Beide bedrijven kennen weliswaar een richtafstand van 50 meter, maar die afstand kan met één afstandsstep worden verlaagd als er sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Aangezien het hier een gebied betreft met diverse functies direct naast wonen, kan het worden aangemerkt als gemengd en kan een kleinere richtafstand worden gerechtvaardigd.

Met die kleinere afstand van 30 meter valt de planlocatie nog steeds binnen de milieuzonering van de bedrijven. Beide transportbedrijven zijn echter kleine (familiebedrijven) met een zeer beperkt wagenpark. Kools Transport heeft twee wagens (waarvan de laatste jaren slechts één wagen in gebruik is) en één chauffeur, tevens de eigenaar. Nijnatten Transport heeft drie wagens en drie chauffeurs. Per vrachtwagen zijn er twee verkeersbewegingen per dag (wegrijden en terugkomen). In totaal leveren de beide transportbedrijven derhalve maximaal 10 verkeersbewegingen per dag op.

Verder zijn de bedrijfsruimte en parkeerplaatsen voor de vrachtwagens op een afstand van minimaal 50 meter van de appartementen gelegen waardoor de meest geluidsbelastende activiteiten (dichtslaan portieren, starten motoren etc.) buiten de richtafstand vallen.

Om aan de eisen uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen moet de isolatiewaarde van de gevels voldoende zijn om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Hiernaar vindt bij het bouwplan eventueel onderzoek plaats en mogelijk kan blijken uit dit onderzoek dat aanvullende isolerende voorzieningen nodig zijn aan de gevels. De aanbevelingen worden vanzelfsprekend verwerkt in het bouwplan.

Op grond van bovenstaande wordt de ontwikkeling ter plaatse acceptabel en aanvaardbaar geacht en wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van hinder in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar.

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.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge 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.

In de omgeving van het plangebied zijn geen leidingen of risicovolle bedrijven aanwezig. Daarnaast zijn binnen een afstand van 200 meter geen spoor-, rijks-, of provinciale wegen gelegen. Wel vindt er over de gemeentelijke wegen in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het transport van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in de nabijheid van het plangebied is zeer beperkt van omvang.

Op korte afstand van het plangebied is een tankstation gelegen. Omdat dit tankstation geen LPG meer verkoopt en de LPG tank is gesaneerd is geen hindercirkel meer aanwezig. Voor tankstations zonder LPG geldt overigens als richtafstand 30m. Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand.

Ten aanzien van externe veiligheid voldoet het plan aan de vigerende normstelling.

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.

In onderstaande tabel is een overzicht van de bebouwing en verharding in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

	Huidige oppervlakte	Toekomstige oppervlakte	Vershil
Bebouwing/ dakoppervlak	489 m ²	889 m ²	+/- 400 m ²
Verharding	1407 m ²	1407 m ²	0 m ²

Figuur 11: overzicht terreinverharding.

Op dit moment is de gehele planlocatie verhard, ofwel in de vorm van terreinverharding ofwel in de vorm van bebouwing. Dit blijft in de toekomst ook zo, wel neemt het bebouwd oppervlak aanzienlijk toe.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur Waterschap Brabantse Delta' echter aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen retentie toegepast hoeft te worden. Daar de locatie een omvang heeft van minder dan 2.000 m² is retentie niet noodzakelijk.

Wel is bezien of infiltratie tot de mogelijkheden behoort. Onder het parkeerterrein dat aan de achterzijde wordt aangelegd wordt een ondergrondse bergingskoffer/ grindkoffer aangelegd. De grindkoffer zorgt voor infiltratie van het regenwater in de bodem waardoor dit schone regenwater niet op het bestaande rioolstelsel wordt geloosd. Deze infiltratiekoffer wordt aangelegd boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand zodat het opgevangen hemelwater kan infiltreren in de bodem.

Verder is het onderhavige plangebied niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen aanwezig.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling. Het Waterschap Brabantse Delta heeft derhalve positief geadviseerd in het kader van de watertoets.

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 11O055442-1).

4.8 Groenstructuur en ecologische waarden

Sagro Milieu Advies Zeeland B.V is in augustus 2011 een bureauonderzoek in combinatie met een veldinspectie uitgevoerd met tot doel het vaststellen van vaste rust- en verblijfplaatsen voor overig of streng beschermde soorten van zowel dieren als planten in het kader van de Flora- en Faunawet.

Uit het onderzoek blijkt dat aangenomen mag worden dat in het plangebied geen streng beschermde soorten voorkomen of in hun voortbestaan afhankelijk zijn van deze locatie, wordt aanvullend ecologisch onderzoek niet nodig geacht.

Tijdens de veldinspectie zijn geen vogels of sporen daarvan (nesten, veren) waargenomen. De aanwezige bomen en hagen op het terrein vormen wel potentiële broedplaatsen voor bos- en struweelvogels. Broedende vogels mogen nimmer worden verstoord. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen eventuele kap- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Sloop- en bouwactiviteiten dienen eveneens buiten het broedseizoen aan te vangen. Indien de werkzaamheden doorlopen tot in het broedseizoen dienen deze zo veel mogelijk doorlopend te worden uitgevoerd zodat niet alsnog vogels op het terrein tot broeden komen. Het broedseizoen duurt van ongeveer 15 maart tot 15 juli, maar kan strikt genomen verschillen per vogelsoort.

Naar verwachting vormt de locatie geen (essentieel) onderdeel van de leefomgeving van vleermuizen. Nader onderzoek naar het gebruik van de locatie door vleermuizen wordt daarom niet geadviseerd. Mochten bij de sloop van de opstallen toch vleermuizen worden aangetroffen dan dient het werk direct te worden stilgelegd en is nader onderzoek nodig.

Omdat op de onderzoekslocatie geen strikt beschermde soorten zijn aangetroffen, en deze hier ook niet worden verwacht, wordt nader ecologisch onderzoek niet nodig geacht. Daarom is een aanvraag van een ontheffing van de Flora- en Faunawet voor uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden niet nodig.

4.9 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).

In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen.

In het plan zullen 8 appartementen en een supermarkt worden gerealiseerd. De toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 500 woningen. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing derhalve niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

5. TOEKOMSTIG BELEID

5.1 Planbeschrijving

Het plan behelst de realisering van een supermarkt met bovengelegen appartementen aan de Sint Antoniusstraat in Schijf. Het winkelaanbod in Schijf is hard teruggelopen de afgelopen jaren. Van de negen winkels die tien jaar geleden nog in het dorp gevestigd waren, is nu slechts één winkel, de supermarkt, nog steeds in bedrijf. Door de gemeente is uitgesproken dat de supermarkt behouden moet worden maar dat de locatie van de supermarkt geherstructureerd dient worden.

Door onderhavig bouwplan wordt de winkelruimte voor de supermarkt vergroot en heringe-deeld. Op de verdiepingen worden acht appartementen gerealiseerd. De nieuwbouw zal bestaan uit drie bouwlagen met plat dak.

Op de begane grond is ruimte gereserveerd voor een supermarkt en is er de mogelijkheid voor de vestiging van een andere detailhandelszaak. Daarnaast zijn op de begane grond de garages en bergingen van de appartementen gelegen. De galerijen van de appartementen bevinden zich op de eerste en tweede verdieping aan de achterkant, aan de voorzijde zijn de terrassen en balkons gelegen.

Parkeren

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. De gemeente heeft aangegeven dat voor de appartementen 11 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Voor de appartementen worden 8 garages en 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op het terrein achter de supermarkt. Dit is derhalve voldoende. Daarnaast worden voor de bezoekers van supermarkt 10 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd voor de supermarkt.

Verkeerscirculatie

De aan de achterzijde gelegen garages en parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de inrit die aan de westzijde van de planlocatie is gelegen.

5.2 Beeldkwaliteit

De gemeente acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit bestemmingsplan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving.

Kernbegrippen hierbij zijn "structuur", dus de samenhang tussen te onderscheiden delen en elementen, "identiteit", de herkenbare eigenheid en "betekenis", de belevingswaarde. De beeldkwaliteit dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat alle afzonderlijke stedenbouwkundige ruimten en gebouwen binnen deze ruimten een specifieke inrichting c.q. architectuur dienen te krijgen.

Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de voorgestane ruimtelijke kwaliteit gestalte kan krijgen. Het is dan ook wenselijk dat bij de vormgeving van de bebouwing alsook bij de inrichting van de openbare ruimte, het aspect "beeldkwaliteit" een belangrijke drager zal vormen voor het ontwerp en de uitvoering.

Uitgangspunt is een plan te ontwikkelen dat passend is binnen de bestaande omgeving. Het gebouw wordt gekenmerkt door metselwerk gevels welke horizontaal zijn opgebouwd met een plint en een kap. Deze uitgangspunten zorgen voor een passend beeld in het dorp. Verticaal is een geleding toegepast op het stramien van de appartementen. Hierdoor sluit het gebouw in maat en schaal aan bij de omringende bebouwing. De heldere kleurstelling laat het gebouw, dat enigszins is teruggeplaatst van de openbare weg, voldoende spreken. Het trappenhuis wordt uitgevoerd in een plaatmateriaal in een lichte kleur waardoor deze niet te fors oogt.



Figuur 12 Gevelbeelden (zuidgevel is voorzijde en noordgevel is achtergevel)

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van een supermarkt met bovengelegen appartementen aan de Sint Antoniusstraat in Schijf.

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 twee bestemmingen en de aanduidingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Detailhandel

Het gedeelte van het plangebied waar de supermarkt met appartementen komt is bestemd als 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor detailhandel en wonen. Detailhandel is enkel toegestaan op de begane grond en het wonen is enkel toegestaan op de verdiepingen. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeervoorzieningen, bergingen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. De bergingen en garages bevinden zich namelijk achter de supermarkt op de begane grond en zijn op deze manier planologisch verankerd.

Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mag op de begane grond enkel een supermarkt worden gevestigd. Om te voorkomen dat wellicht in de toekomst geen partij kan worden gevonden die ter plaatse een supermarkt kan/ wil exploiteren is voor het college een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'supermarkt' te verwijderen zodat zich ter plaatse andere detailhandel kan vestigen. Tevens kan de bestemming 'Detailhandel' worden gewijzigd in 'Wonen', 'Kantoren' of 'Maatschappelijk'.

Tuin

Het parkeerterrein aan de achterzijde heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en onder andere voor parkeerterrein. Met de bestemming 'Tuin' wordt aangegeven dat de gronden ter plaatse geen openbaar karakter hebben.

Verkeer

De openbare ruimte aan de voorzijde heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere parkeerterrein, voetpad etc.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het ontwikkelingsplan voor het plangebied Sint Antoniusstraat Schijf zal door een private marktpartij, namelijk Bouwbedrijf Gebr. Nouws, worden gerealiseerd. Zij zijn eigenaar van de gronden en zullen het plan verder ontwikkelen.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Vorbereiding 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 voor-nemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algeme-ne wet bestuursrecht. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennis-geving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

8.2 Vooroverleg

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 be-stemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de dien-sten 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.

8.3 Resultaten vooroverleg

Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

8.4 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 be-trekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Belanghebbenden worden hiermee in de gele-genheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling hun zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

8.5 Resultaten ter inzage legging

Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Rucphen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2012

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Schijf, Sint Antoniusstraat 36", overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 2 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welk terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

dat tegen het ontwerp van voornoemd plan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het ontwerp van voornoemd plan geen ambtshalve aanpassingen behoeft;

dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

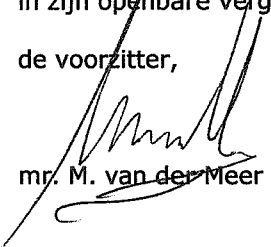
gehoord

BESLUIT:

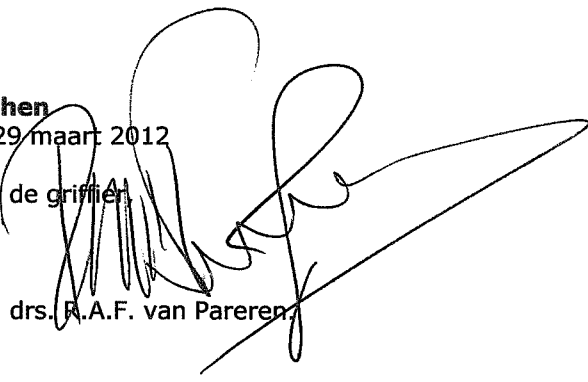
1. Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Schijf, Sint Antoniusstraat 36", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0840.2582K0002-ON01 met de daarbij behorende bestanden, waarbij voor de lokatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart, langs elektronische weg vast te leggen en in die vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld door
de raad van de gemeente Rucphen
in zijn openbare vergadering van 29 maart 2012

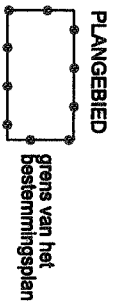
de voorzitter,


mr. M. van der Meer Mohr.

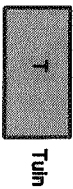
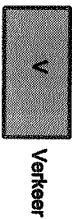
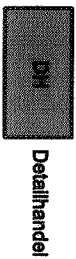
de griffier


drs. R.A.F. van Pareren.

LEGENDA



BESTEMMINGEN

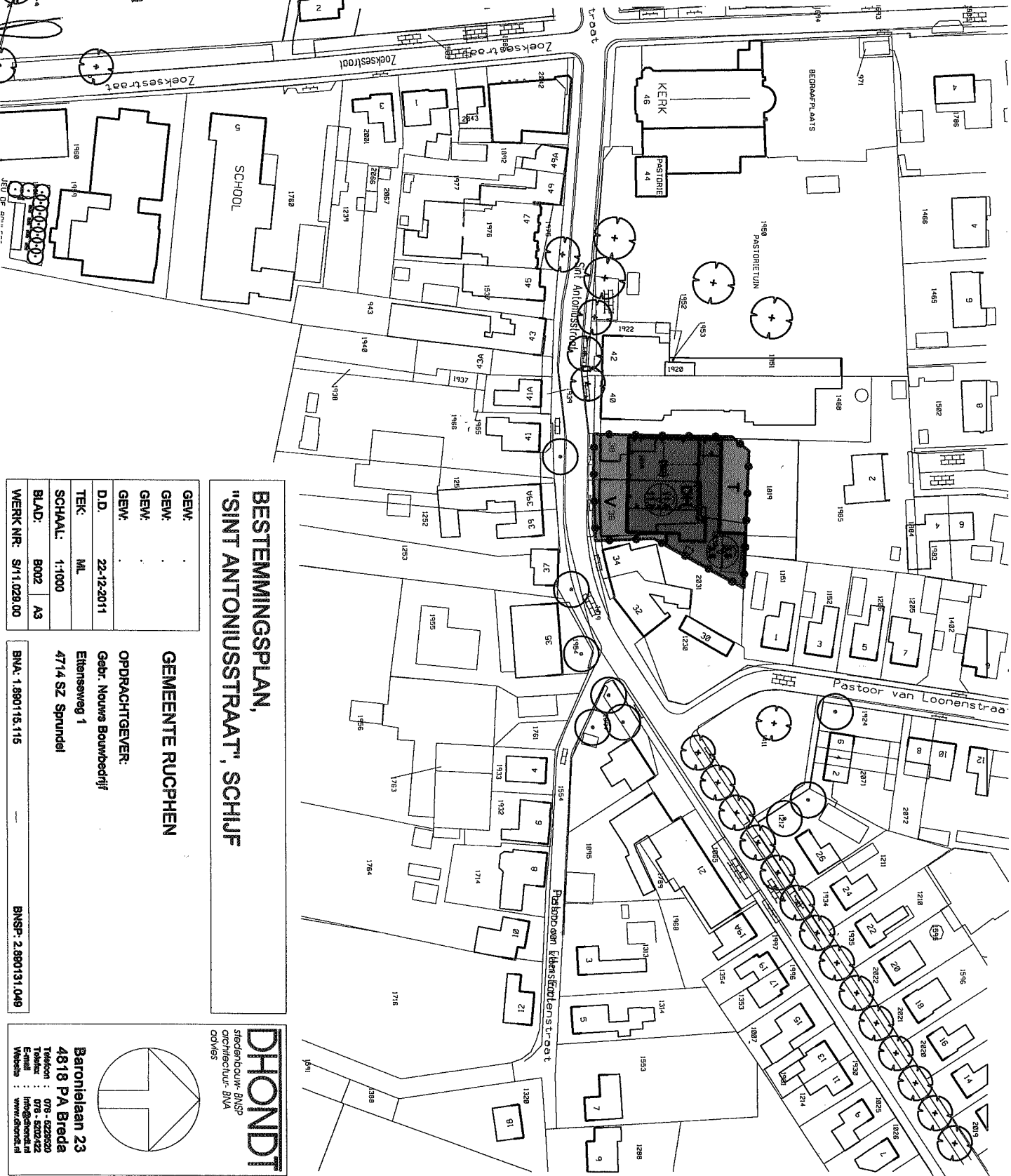


AANDUIDINGEN



Behoort bij besluit van
de gemeenteraad van Rucphen
van 29 MRT 2012

in bij bekend.
de griffier



BESTEMMINGSPLAN, "SINT ANTONIUSSTRAAT", SCHIJF

GEMEENTE RUCPHEN

OPDRACHTGEVER:

Gebr. Nieuws Bouwbedrijf

Ettenseweg 1

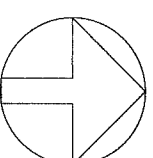
4714 SZ Sprundel

GEW:	.
GEW:	.
GEW:	.
D.D.	22-12-2011
TEK:	ML
SCHAAL:	1:1000
BLAD:	B002 A3
WERK NR:	S11.028.00

BNA: 1.980115.115

BNSP: 2.880131.049

DHONDT
stedebouw- BNSP
architectuur- BVA
advies



Baronijelaan 23
4818 PA Breda
Telefoon : 076 - 6228620
Telefax : 076 - 6202422
E-mail : info@dhondt.nl
Website : www.dhondt.nl

GEMEENTE RUCPHEN	
Commissie	
d.d. /	
Raadsvergadering	
d.d. 29 MRT 2012	
Beslissing:	Griffier
Aluono	



RAADSVORSTEL

Raadsvergadering:	29 maart 2012	Agendanummer:	012
Commissievergadering:		Commissie:	--
Registratienummer:			
Onderwerp:	Vaststellen van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Schijf, Sint Antoniusstraat 36".		

Inleiding:

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Bebouwde kom Schijf, St. Antoniusstraat 36". Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Het plangebied, waar dit (postzegel) bestemmingsplan betrekking op heeft, betreffen percelen gelegen aan de St. Antoniusstraat 36 - 38 te Schijf.

Binnen dit plangebied is door de eigenaar Gebroeders Nouws, gevestigd te Sprundel, het initiatief genomen om een bouwproject, bestaande uit een supermarkt met een commerciële ruimte en 8 appartementen, te realiseren.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bebouwde kom Schijf" laat het project niet toe. Hierin heeft het perceel namelijk de bestemming "centrum doeleinden". In het geldende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen die de supermarkt met appartementen (in de voorgestelde vorm) mogelijk maken. Vandaar dat onderhavig nieuw (postzegel-) bestemmingsplan is opgesteld, waarmee een juridisch-planologische basis wordt gelegd om het project te kunnen realiseren. Dit nieuwe bestemmingsplan heeft als ontwerpplan ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

Overwegingen/motivering:

Opstellen bestemmingsplan:

Het college heeft in zijn vergadering van 24 januari 2012 ingestemd met het beoogde initiatief. De initiatiefnemer heeft op eigen kosten een bestemmingsplan laten opstellen en is een exploitatie- en een planschade-overeenkomst aangegaan met de gemeente.

Inspraak en (voor) overleg:

Het college heeft in zijn vergadering van 24 januari 2012 ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan. Voor dit plan is gekozen om direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) zijn wel de daarvoor aangewezen bestuursorganen in kennis gesteld van het voornemen een bestemmingsplan vast te stellen. Zij hebben gereageerd en alleen de provincie heeft een inhoudelijke opmerking gemaakt. Deze opmerking heeft betrekking op een verantwoording van de beoogde nieuwbouw van woningen in relatie tot de beschikbare harde capaciteit voor woningbouw. De toelichting van het bestemmingsplan is daarop aangepast en daarin is een andere motivering gegeven. Daarnaast is haast geboden bij de realisering van het bouwplan in verband met de veiligstelling van de financiën uit de IDOP bijdrage. De supermarkt dient uiterlijk in februari 2013 geopend te zijn.

Ontwerp:

Het college heeft in zijn vergadering van 24 januari 2012 ingestemd (het in procedure brengen van) het ontwerpbestemmingsplan. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) heeft het ontwerp-bestemmingsplan vanaf 2 februari 2012 gedurende zes weken (tot 22 maart 2012) ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het plan is tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is kennisgegeven van de terinzagelegging door

publicatie in de Rucphense Bode, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde termijn van zes weken kon een ieder omtrent het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren brengen bij uw raad. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Middelen:

Anterieure overeenkomst:

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van een supermarkt met een andere commerciële ruimte en 8 appartementen mogelijk. Ingevolge (artikel 6.12 van) de Wro dient uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat dergelijke mogelijkheden biedt, een exploitatieplan vast te stellen op grond waarvan verhaal van kosten mogelijk is. Als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, kan uw raad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Het verhaal van de grondexploitatiekosten is in casu anderszins verzekerd omdat met initiatiefnemer, Gebroeders Nouws, als eigenaar van de in het plangebied gelegen gronden, op 1 maart 2012 een zogenoemde anterieure overeenkomst is afgesloten. De wettelijke basis hiervoor is artikel 6.24 Wro. In de overeenkomst is onder andere opgenomen dat het bouwproject volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer wordt uitgevoerd. In de overeenkomst is geregeld dat voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor rekening en risico is van initiatiefnemer.

Verdere procedure/uitvoering:

Dit bestemmingsplan met planidentificatie NL.IMRO.0840.2582K0002-DEF1 dient conform het bepaalde in het Bro in elektronische vorm vastgelegd en in die vorm vastgesteld te worden. De aangeleverde stukken geven een analoge weergave van dit plan. Het bovengenoemde digitale plan zal na vaststelling het rechtsgeldige document zijn, conform de genoemde regelgeving.

Initiatiefnemer, Gebroeders Nouws, zal op de hoogte worden gesteld van het door u genomen besluit. Indien het onderhavige bestemmingsplan ongewijzigd door u wordt vastgesteld, dient van uw vaststellingsbesluit (op grond van artikel 3.8 Wro) binnen twee weken kennis te worden gegeven. De kennisgeving geschiedt door middel van publicatie in De Rucphense Bode, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Aansluitend op de kennisgeving van uw besluit worden het (ongewijzigde) vastgestelde bestemmingsplan, het besluit omtrent de vaststelling en de bijbehorende stukken voor een (beroeps) termijn van zes weken ter inzage gelegd.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal te raadplegen zijn via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende voornoemde termijn van zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan de voorzitter van die afdeling om een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd. Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan. In dat geval treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 8.4 Wro).

Omdat er gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht en als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, staat beroep slechts open voor een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Voorstel:

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

1. Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Schijf, Sint Antoniusstraat 36" ongewijzigd vast te stellen;
2. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in art 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Rucphen, 22 maart 2012

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

mr. M. van der Meer Mohr , burgemeester.

C. F. J. Verheijen , secretaris.

Bijlage(n): - conceptbesluit

-

Ter - Bestemmingsplan "Bebouwde kom Schijf, Sint Antoniusstraat 36"
inzage:

DHONDT

*stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies*

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
Telefax : 076 - 5202422
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.