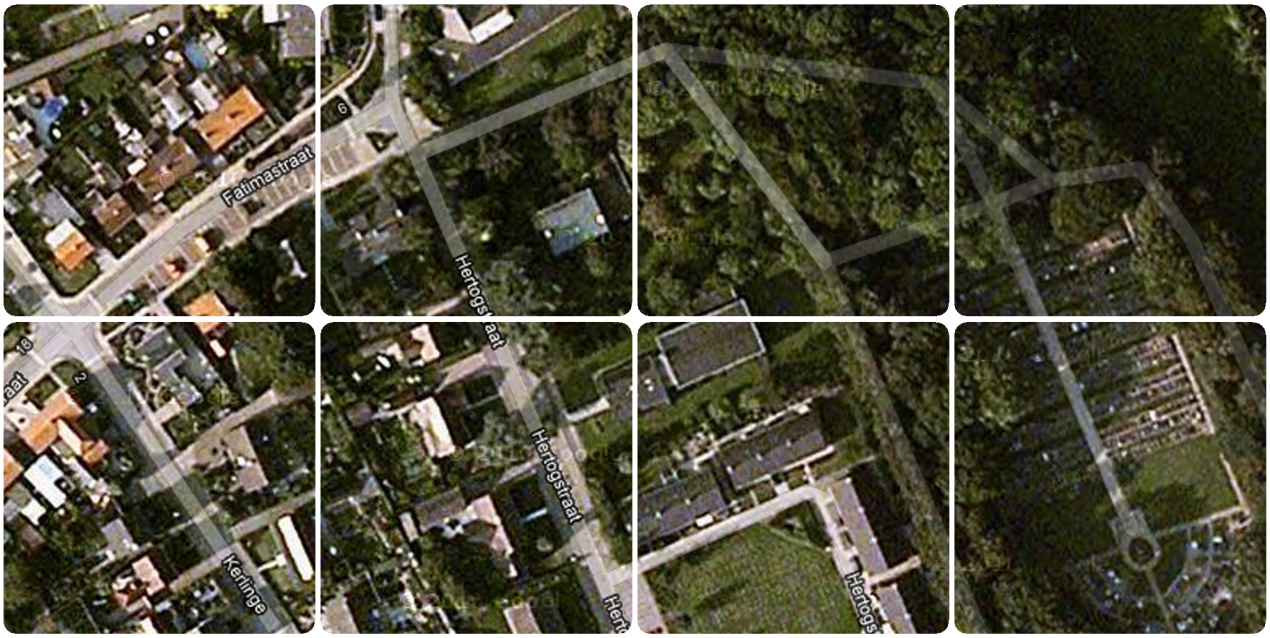
DHONDT

Bestemmingsplan kom Sprundel

Wijzigingsplan Hertogstraat 17 te Sprundel



stedenbouw- BNSP
architectuur BNA
advies

BESTEMMINGSPLAN KOM SPRUNDEL
WIJZIGINGSPLAN HERTOGSTRAAT 17 TE SPRUNDEL

GEMEENTE RUCPHEN

Opdrachtgever:	Stichting Thuisvester
Werknummer	S/12.022.00
IMRO:	NL.IMRO.0840.2583KW001-DEF1
Datum:	11 maart 2014

©Dhondt/S12022-BP09

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEEN 6

1.1 Inleiding 6
1.2 Begrenzing van het plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 7

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 8

3. BELEIDSKADER 10

3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 10
3.3 Gemeentelijk beleid 13

4. MILIEU 18

4.1 Bodem 18
4.2 Geluid 19
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 20
4.4 Hinder van bedrijven 22
4.5 Externe veiligheid 22
4.6 Waterhuishouding 23
4.7 Kabels en leidingen 24
4.8 Groenstructuur en ecologische waarden 24
4.9 Luchtkwaliteit 25

5. TOEKOMSTIG BELEID 28

5.1 Planbeschrijving 28
5.2 Beeldkwaliteit 28
5.3 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid 30

6. JURIDISCHE ASPECTEN 32

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 34

8. PROCEDURE 36

8.1 Ter inzage legging 36
8.2 Resultaten ter inzage legging 36

Bijlagen:

1. Collegebesluit gemeente Rucphen, d.d. 11-03-2014;
2. Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan “Bebouwde kom Sprundel, wijzigingsplan Hertogstraat 17 te Sprundel”.

Afzonderlijke bijlagen:

1. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen “Bestemmingsplan Hertogstraat 17” Sprundel, gemeente Rucphen, SOB Research, december 2012;
2. Ecologische quickscan Hertogstraat 17 Sprundel, Regelink, 20 december 2012;
3. Verkennend bodemonderzoek Hertogstraat 17 te Sprundel, Milec, 4 april 2013;
4. Advies selectiebesluit Hertogstraat 17 Sprundel, Regio West-Brabant, 11 juni 2013.

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

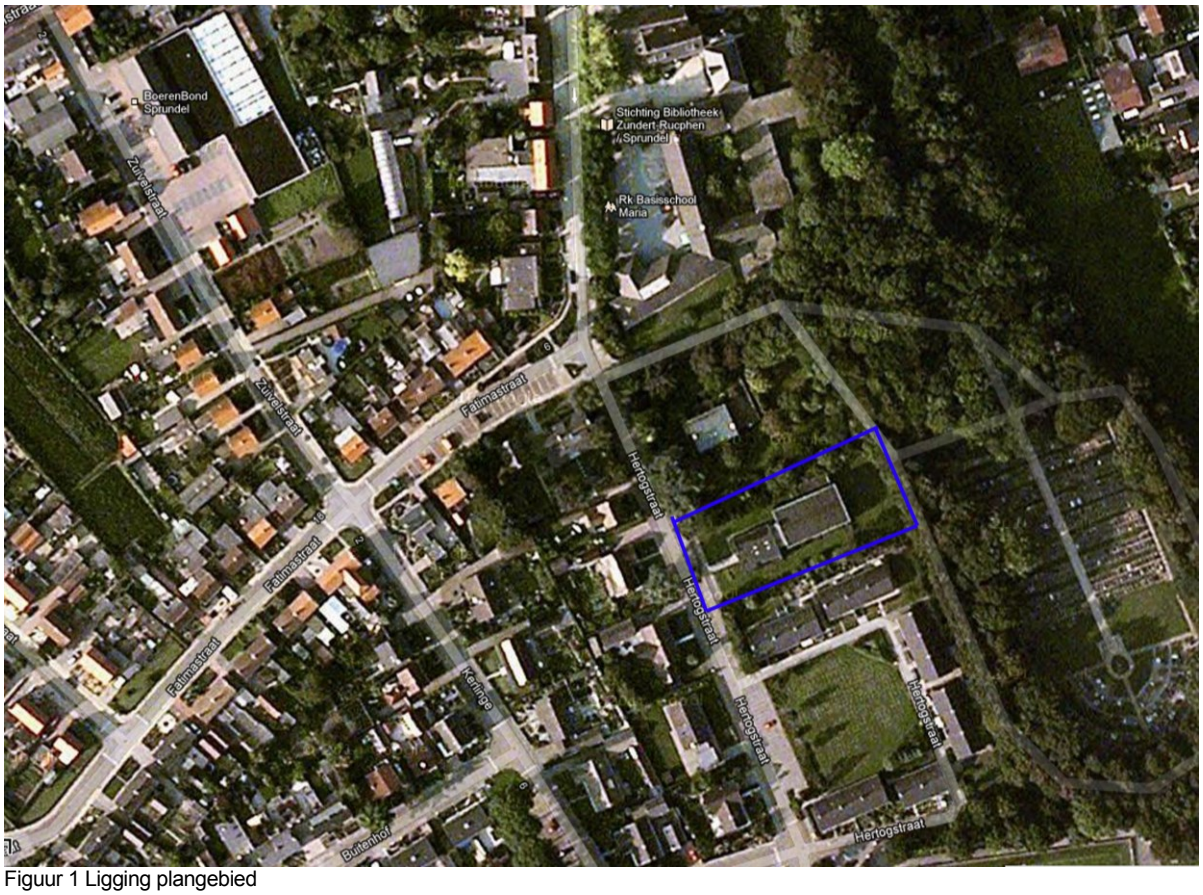
In Sprundel wordt een multifunctionele accommodatie (hierna: MFA) ontwikkeld in de R.K. kerk St. Jan de Doper aan de Sint Janstraat. Tijdens deze werkzaamheden worden de kerkdiensten verplaatst naar de gymzaal aan de Hertogstraat in Sprundel. Thuisvester heeft, als ontwikkelende partij van de MFA in Sprundel, hiertoe de gymzaal aangekocht.

Nadat de MFA is opgeleverd wordt de gymzaal gesloopt, wordt het terrein door de gemeente Rucphen bouwrijp gemaakt en worden door Thuisvester 8 seniorenwoningen ter plaatse ontwikkeld.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hertogstraat 17 in Sprundel op de locatie van de gymzaal.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de bestaande seniorenwoningen aan de Hertogstraat, aan de achterzijde liggen de begraafplaats en het Fatimapark en aan de westzijde ligt een huisartsenpraktijk. In het noordelijk deel van de Hertogstraat ligt basisschool Vinkenbos, in het zuidelijk deel de voetbalvelden. Aan de overzijde liggen woningen.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan "Kom Sprundel", vastgesteld 6 november 2008, goedgekeurd 14 juli 2009, nr. 1482974, uitspraak Raad van State 29 september 2010, nr. 177 - 605.

De gymzaal heeft als bestemming Recreatieve doeleinden. De als recreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor een sportpark en gymzaal.

Uit het bestemmingsplan blijkt tevens dat voor het perceel Hertogstraat 17 een specifieke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarbij het gehele perceel, dus niet enkel het bouwvlak, mag worden gewijzigd in de bestemming “Woondoeleinden”, “Groenvoorzieningen”en “Verkeers- en verblijfdoeleinden”.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie 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 Hertogstraat in Sprundel. De Hertogstraat is een zijstraat van de Sint Janstraat. In het noordelijk deel van de straat is de Basisschool Vinkenbos gelegen en in het zuidelijk deel de voetbalvelden van SV Sprundel.

Figuur 2 De planlocatie

Op de locatie staat op dit moment een gymzaal. De gymzaal bestaat uit één bouwlaag met hoogteverspringing. Het gebouw heeft een plat dak en is opgetrokken in baksteen met witte kozijnen en boeiboorden. Ter hoogte van de planlocatie zijn parkeerplaatsen voor langsparkeren gelegen.

Tegenover de planlocatie zijn vrijstaande woningen/ bungalows gelegen, veelal gebouwd in één bouwlaag met kap met ruime, groene voortuinen.

Figuur 3 Bebouwing aan de overzijde van de planlocatie

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.

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 rijksregime in het natuurdomein.

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 geledingszones 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 2012
Op 1 juni 2012 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

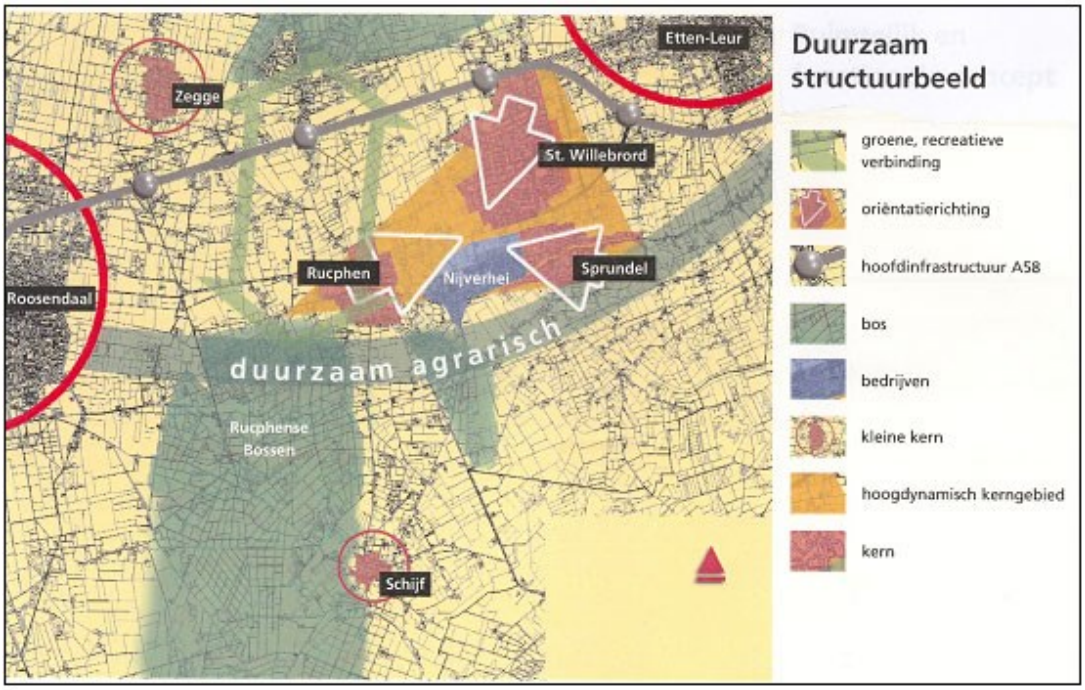
Het plangebied ligt in de Verordening ruimte in de zone ‘bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied’. Het uitgangspunt van de Verordening Ruimte is om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking. Dit heeft directe 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. De ontwikkeling aan de Hertogstraat in Sprundel voldoet volledig aan deze eis. De seniorenwoningen komen op de plaats van de “oude” gymzaal. Het plan past daarom prima binnen het principe van zuinig ruimtegebruik.

Figuur 4 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 5 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. 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.

De onderhavige planlocatie betreft een inbreidingslocatie en voorziet in de bouw van 8 seniorenwoningen. 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 2004 is al geconstateerd dat de woningvoorraad in Rucphen eenzijdig is qua opbouw. Dat geldt voor de koopsector èn voor de huursector. De overgrote meerderheid van de woningvoorraad (naar schatting minstens 95%) bestaat uit gezinswoningen. Dat zijn grondgebonden woningen, gebouwd voor (en vaak door) gezinnen. Dat wil zeggen dat doorgaans de keuken en de woonkamer op de begane grond gesitueerd zijn en de slaapkamers en badkamer op de verdieping. Vaak gaat het om woningen van behoorlijke afmetingen en een forse tuin. Niet echt 'levensloopbestendig' en niet geschikt voor senioren. Belangrijk speerpunt van beleid is dus: het bieden van een passende huisvesting aan senioren.

Het plan om 8 senioren-/ levensloopwoningen te ontwikkelen past prima binnen het woonbeleid van de gemeente Rucphen.

Welstandsnota Rucphen
De gemeenteraad heeft in 2004 de Welstandsnota, gewijzigd in 2011, 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 twee delen: Deel A "Algemene bepalingen" en Deel B "Gebiedsgerichte criteria". In Deel B wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij Sprundel als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. Binnen Sprundel worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden besproken. De onderhavige planlocatie is gelegen binnen het gemengd woongebied W11.

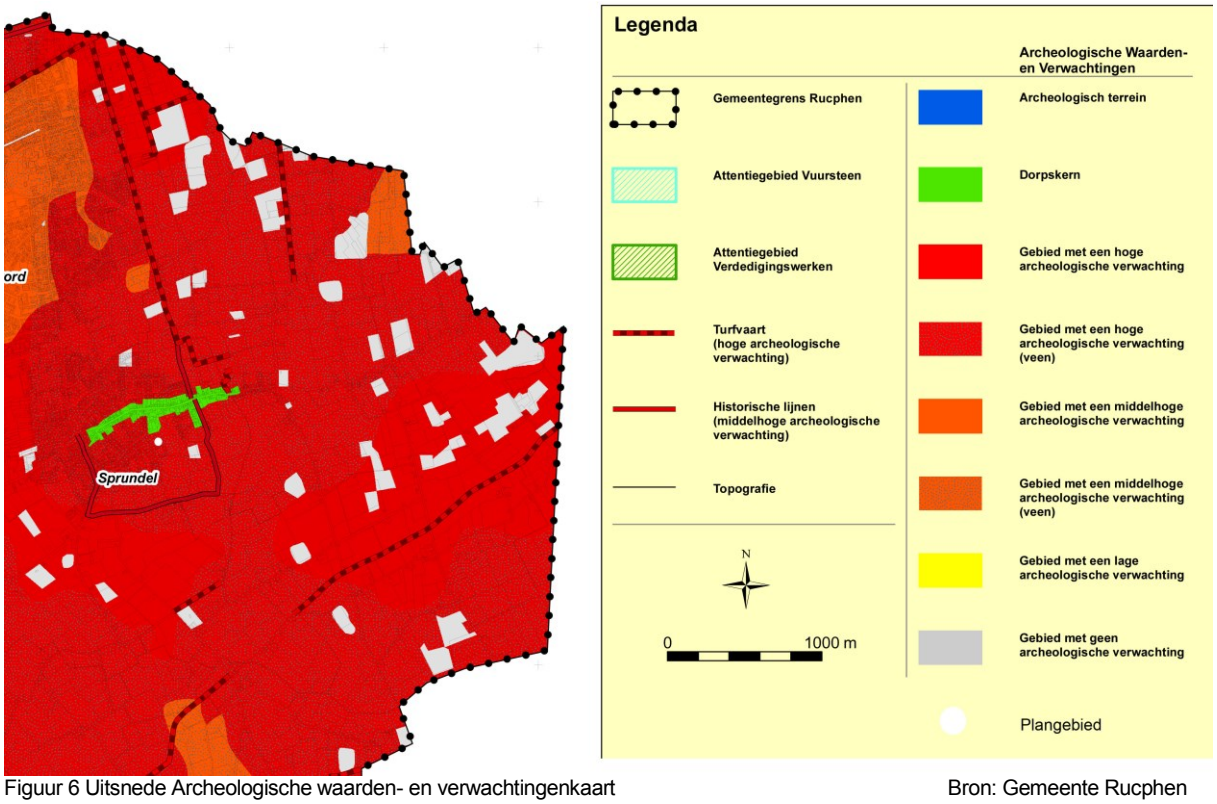
Dit gemengde woongebied bestaat uit de wijken Kerlinge en Sprundelse molen. Binnen de woongebieden zijn over een lange periode, tussen 1960 en 1985, woningen gebouwd. De plannen en het merendeel van de woningen is gerealiseerd tussen 1960 en 1975. Het plan Kerlinge is gerealiseerd tussen 1975 en 1985. De woongebieden hebben een eenvoudig stratenpatroon van min of meer evenwijdige of haaks lopende straten. Er komen zowel rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen als vrijstaande woningen voor.

Kenmerkend is de verwantschap in bouwperiode en architectuur over delen van een straat of over een aantal straten. Waarbij door de traditionele verschijningsvorm en verwante architectuur van de woningen een uniform beeld van het gebied ontstaat. Verspreid over de wijk komen groene pleintjes voor.

De woongebieden hebben een eenvoudig stratenpatroon, waardoor het gebied overzichtelijk is. Beeldbepalend is de eenheid van bepaalde straten met seriematig gebouwde woningen. In de hele buurt is er een sterk eenduidig beeld aanwezig in de architectuur, massa, vorm en kleur- en materiaalgebruik. Het gebied heeft een groene uitstraling.

Voor het woongebied geldt niveau 4, ofwel welstandsvrij.

Gemeentelijke Erfgoedkaart
Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad de Gemeentelijke Erfgoedkaart vastgesteld. Doelstelling van de Erfgoedkaart is het bieden van een actueel overzicht van het bovengrondse en ondergrondse erfgoed in de gemeente Rucphen. De Erfgoedkaart bestaat uit een Cultuurhistoriekaart en een Archeologiekaart.



Figuur 6 Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Bron: Gemeente Rucphen

Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart ligt het planlocatie binnen een gebied met een hoge archeologisch verwachting. In dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een bodemverstoring van minimaal 100m^2 en een diepte van 50cm.

Bestemmingsplan "Kom Spundel"
De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan "Kom Sprundel". De gymzaal heeft als bestemming Recreatieve doeleinden. De als recreatieve doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor een sportpark en gymzaal.

Uit het bestemmingsplan blijkt tevens dat voor het perceel Hertogstraat 17 een specifieke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarbij het gehele perceel, dus niet enkel het bouwvlak, mag worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden", "Groenvoorzieningen" en "Verkeers- en verblijfdoeleinden".

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 Milec is in april 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de onderhavige locatie.

Het bodemonderzoek bestaat uit een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek. Het doel van het vooronderzoek is het verzamelen van informatie over het vroegere, het huidige en het toekomstige gebruik, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Evenals het verzamelen van informatie over de bodemopbouw en de geohydrologie van de onderzoekslocatie. Op basis van de verzamelde gegevens wordt een totaalbeeld gevormd en worden conclusies getrokken over de afbakening van het geografisch besluitvormingsgebied, de afbakening van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek, de onderverdeling van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek in deellocaties en de te hanteren onderzoekshypothese(s) per deellocatie.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is, middels een relatief beperkt veld- en laboratoriumonderzoek, na te gaan of ter plaatse van de onderzoekslocatie de grond en/of het grondwater verontreinigd zijn met de onderzochte stoffen.

Uit het onderzoek kan het volgende worden gesteld:

<u>Bovengrond (00-50 cm -mv):</u>
In het bovengrondmengmonster MM1 (000-050) is een lichte verontreiniging aan lood gemeten. Van de overige standaard NEN 5740-grondparameters zijn geen verontreinigingen aangetoond. Alle concentraties blijven beneden de achtergrondwaarden en/of beneden de onderste rapportagegrenzen van de analysemethoden. In het bovengrondmengmonster MM2 (0-50 cm –mv) zijn van de standaard NEN 5740- grondparameters geen verontreinigingen aangetoond. Alle concentraties blijven beneden de achtergrondwaarden en/of beneden de onderste rapportagegrenzen van de analysemethoden.

De hypothese "niet-verdacht" voor de standaard NEN 5740-parameters in de bovengrond kan formeel niet worden aanvaard, vanwege een aangetoonde marginale verontreiniging aan lood in bovengrondmengmonster MM1. In bovengrondmengmonster MM2 zijn van de standaard NEN 5740-parameters geen verontreinigingen aangetoond. De gemeten loodconcentratie in bovengrondmengmonster MM1 geeft echter geen aanleiding tot een nader onderzoek.

Ondergrond (50-200 cm -mv):
In ondergrondmengmonster MM3 (050-200 cm –mv) zijn van de standaard NEN 5740-grondparameters geen verontreinigingen aangetoond. Alle concentraties blijven beneden de achtergrondwaarden en beneden de onderste rapportagegrenzen van de analysemethoden.

De hypothese "niet-verdacht" voor de standaard NEN 5740-grondparameters in de ondergrond (50-200 cm -mv) kan worden aanvaard.

Freatisch grondwater:
In het freatisch grondwatermonster W1-1-2 zijn van de standaard NEN 5740-grondwaterparameters geen verontreinigingen aangetoond. Alle concentraties blijven beneden de streefwaarden en/of beneden de onderste rapportagegrenzen van de analysemethoden.

De hypothese "niet-verdacht" voor de standaard NEN 5740-grondwaterparameters kan worden aanvaard.

Tijdens het vooronderzoek is gebleken dat tot 1996 aan de noordzijde van het pand een ondergrondse huisbrandolietank (HBO-tank) heeft gelegen. In 1996 is deze tank door het KIWA erkend tanksaneringsbedrijf Wubben Handelsmij B.V. te Roosendaal gereinigd en verwijderd (certificaat bij bodemonderzoek gevoegd). Destijds is bij het zintuiglijk bodemonderzoek rondom de tank en bij de tanksanering geen olieverontreiniging in de bodem aangetroffen. Tijdens het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen verkregen voor een eventuele bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie.

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen kan geconcludeerd worden dat dit verkennend bodemonderzoek geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond.

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.

De Hertogstraat 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. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Om aan de eisen uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen wordt een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd waarin onderzocht wordt of de isolatiewaarde van de gevels voldoende is om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Mogelijk kan blijken uit dit onderzoek dat aanvullende isolerende voorzieningen nodig zijn aan de gevels. Dit onderzoek zal bij het bouwplan worden uitgevoerd en de aanbevelingen worden vanzelfsprekend verwerkt in het bouwplan.

Ten aanzien van geluidhinder zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie
Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Rucphen ligt de planlocatie binnen een gebied met een hoge archeologisch verwachting. In dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een bodemverstoring van minimaal 100m2 en een diepte van 50cm.

Duidelijk is dat de te verrichten werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van de bodem voor zover het de daarin nog aanwezige archeologische waarden betreft. Daarom is door SOB Research in december 2012 een bureauonderzoek met controleboringen uitgevoerd.

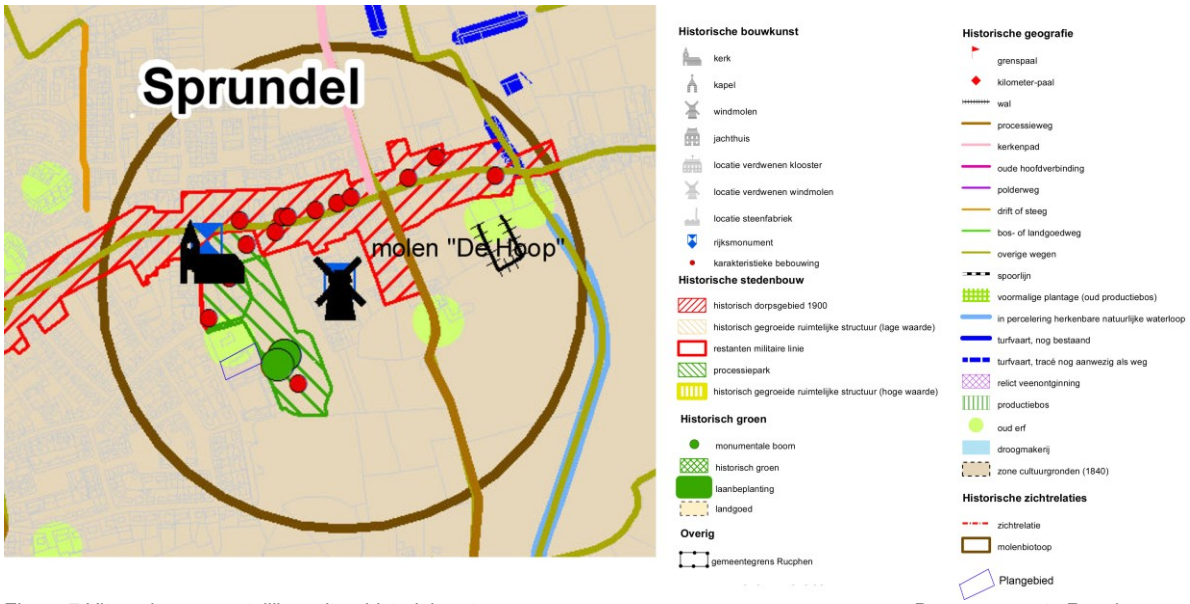
Op basis van de onderzoeksresultaten van het bureau- en veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat er binnen een deel van het onderzoeksgebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Tijdens het veldonderzoek zijn in de boringen enkele archeologische indicatoren aangetroffen. De archeologische indicatoren bestonden uit aardewerkfragmenten die zijn aangetroffen op circa 0.5m beneden maaiveld. Twee aardewerkfragmenten dateren uit de Late Middeleeuwen of de Nieuwe Tijd. Eén aardewerkfragment stamt mogelijk uit de Late Prehistorie. Op basis van de onderzoeksresultaten van het bureauonderzoek en het veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de top van het dekzand of de podzolhorizonten (redelijk) intacte archeologische vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn. Archeologische vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd zouden mogelijk in het esdek aanwezig kunnen zijn. De kans op aanwezigheid van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd wordt overigens vrij klein geacht.

Met name dieper ingegraven sporen kunnen nog redelijk intact aanwezig zijn in de C-horizont van het dekzand direct onder de “hoge zwarte enkeerdgronden”. Het kan gaan om vindplaatsen met een in boringen herkenbare vondstlaag, maar vooral ook om vindplaatsen die alleen herkenbaar zijn aan de hand van grondsporen, of een lange vondstdichtheid, waardoor ze niet herkend kunnen worden in de boringen. Deze verwachting is, op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens, op dit moment niet nader te specificeren. Er dient dan ook te worden uitgegaan van het minst gunstige scenario, dat wil zeggen de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen met een lage vondstdichtheid en/ of zonder een vondstlaag.

De Regio West-Brabant heeft op 11 juni 2013 geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een archeologische begeleiding (protocol Opgraven). Deze actieve archeologische begeleiding zal de ondergrondse sloop van de gymzaal betreffen. Hiervoor dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden. Het PvE dient via de Regio West-Brabant door de bevoegde overheid goedgekeurd te worden.

Cultuurhistorie

Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is de planlocatie gelegen op “oud akkerland” en is de directe omgeving van het plangebied (Sint Janstraat e.o.) aangeduid als “historisch dorpsgebied 1900”. Vanzelfsprekend is de kerk aangemerkt als historische bouwkunst en de toren als rijksmonument. Verder staan in de omgeving diverse soorten karakteristieke bebouwing, zoals de iets verderop gelegen basisschool. Het naastgelegen perceel is aangemerkt als “oud erf”. Vanzelfsprekend blijven alle aanwezige waarden in tact.



Figuur 7 Uitsnede gemeentelijke cultuurhistoriekaart

Bron: gemeente Rucphen

4.4 Hinder van bedrijven

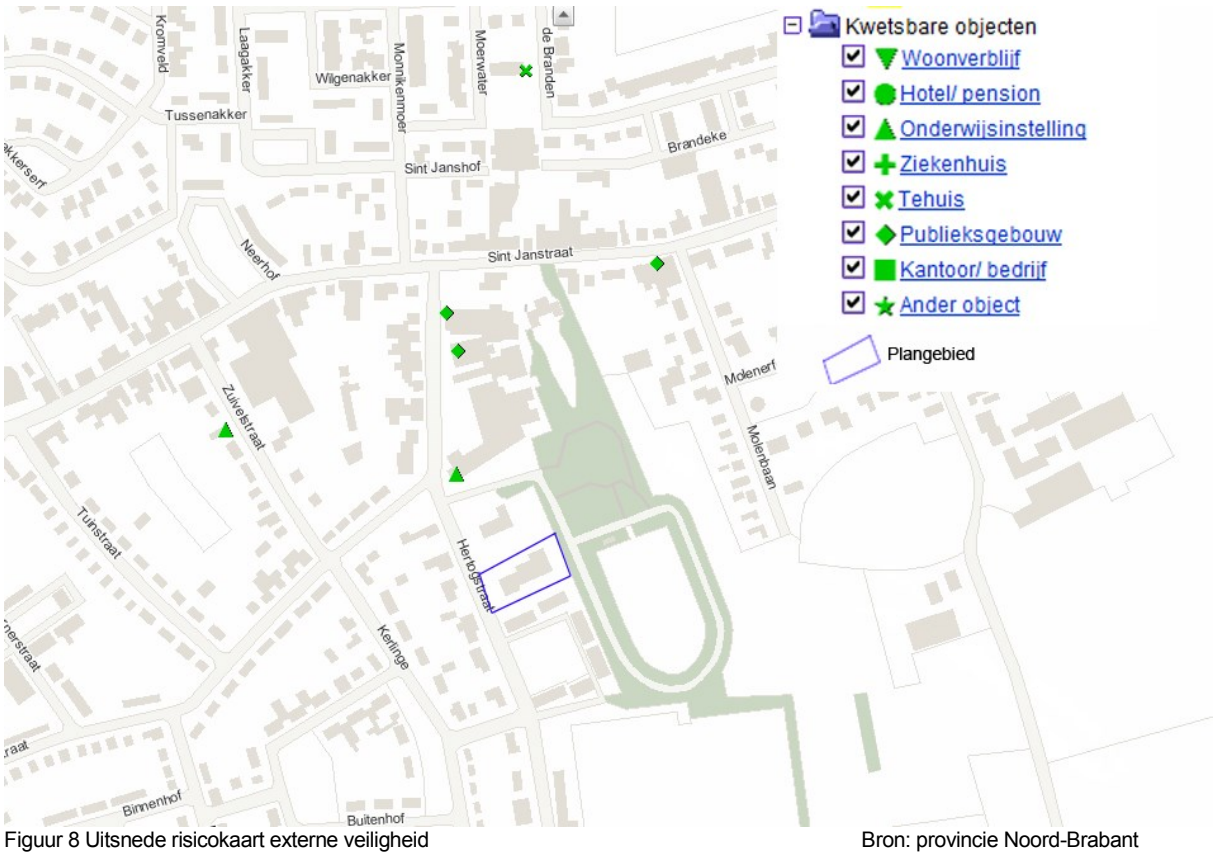
In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van 2009 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk 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. Uit informatie van de gemeente blijkt dat ook in de directe nabijheid van de locatie geen bedrijven zijn gelegen. Er vallen derhalve geen milieuzones over de bouwlocatie.

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.



Figuur 8 Uitsnede risicokaart externe veiligheid Bron: provincie Noord-Brabant

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.

Op de risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen leidingen of risicovolle bedrijven aanwezig zijn. De gastransportleiding is op een afstand van meer dan 500 meter van de planlocatie gelegen.

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.

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

4.6 Waterhuishouding

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Rucphen. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

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

	Huidige oppervlakte	Toekomstige oppervlakte	Verschil
Bebouwing/ dakoppervlak	493 m^2	680 m^2	187 m^2
Verharding/ bestrating	65 m^2	847 m^2	782 m^2
Totaal	558 m^2	1.527 m^2	969m^2

Figuur 11: overzicht terreinverharding.

Het oppervlak aan verharding/bebouwing neemt met 969m² toe. Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur Waterschap Brabantse Delta' echter aangegeven dat voor plannen waarbij de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen retentie toegepast hoeft te worden. Uit bovenstaande tabel blijkt dat geen retentieplicht bestaat. Ten aanzien van het materiaalgebruik worden geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

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.

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_12O045419_1).

4.8 Groenstructuur en ecologische waarden

Door Regelink is in december 2012 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.

Op 12 december 2012 is een biotooptoets uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Aanvullend is bekeken in hoeverre vleermuizen gebruik maken van het plangebied.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

- vleermuizen
- vogels

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht. Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden.

Vleermuizen
Enkele gebouwbewonende soorten vleermuizen hebben mogelijk hun vaste ruste- of verblijfplaats in de gymzaal. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze soorten vleermuizen te verrichten. Het verdient aanbeveling dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur.

Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoekinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt dat er twee bezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1 oktober (tussen drie uur na zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken moeten met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met time expansion uitgevoerd worden.

Vogels
Binnen het plangebied zijn geen vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen aanwezig. Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Onderzoeksconclusies
In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen. De aanvullende onderzoeken en de daaruit volgende maatregelen zullen worden uitgevoerd. Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

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 de Regeling NIBM 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 1500 woningen.

In het plan worden 8 (senioren)woningen gerealiseerd. 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 8 senioren-/ levensloopbestendige woningen in de kern van Sprundel. Om de woningen te kunnen realiseren wordt eerst de gymzaal op de planlocatie gesloopt. De woningen worden met hun rug naar de reeds bestaande seniorenwoningen aan de het hofje aan de Hertogstraat gebouwd. Op die manier wordt een uniform straatbeeld gecreëerd en komen de woningen besloten te liggen met uitzicht op de reeds aanwezige groenstructuur op de planlocatie.

Parkeren
Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwe planontwikkelingen voorzien wordt in een voldoende aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. De planlocatie valt binnen de schil/ het overloopgebied van het centrum van Sprundel. Wanneer wordt uitgegaan van goedkope woningen is per woning 1,4 parkeerplaats nodig.

functie	aantal	parkeernorm	totaal
woningen goedkoop	8	1,4	11,2

Figuur 12 Berekening parkeerbehoefte

In totaal moeten dus 11,2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op de planlocatie worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Hertogstraat zijn ruime parkeermogelijkheden aanwezig waarbij ter hoogte van de planlocatie 4 langsparkeervakken aanwezig zijn. Deze parkeervakken werden ingezet voor de parkeerbehoefte van de gymzaal omdat parkeermogelijkheden op eigen terrein ontbraken. De gemeente heeft aangegeven dat deze parkeerplaatsen ingezet mogen worden voor de nieuwe ontwikkeling. Naar verwachting moet één parkeerplaats verdwijnen vanwege de nieuwe ontsluiting die wordt aangelegd. Dan resteren in het openbaar gebied 3 parkeerplaatsen die voor het plangebied ingezet kunnen worden en wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Verkeerskundig bezien worden de woningen ontsloten aan de Hertogstraat. Voor de woningen wordt een nieuwe ontsluiting op de planlocatie gecreëerd.

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. De woningen worden gebouwd in één bouwlaag met een dak. De gevels van de gebouwen worden uitgevoerd in zand- en terrakleurige baksteen. Er zullen grijze kozijnen komen. De dakbedekking zal bestaan uit antracietkleurige dakpannen.

Figuur 9 Gevelbeelden

5.3 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan geeft zes voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid:

1) de nieuwe bebouwing moet passen binnen het straat- en bebouwingsbeeld;
2) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
3) de te realiseren woning(en) moeten passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;
4) er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/ of archeologische waarden;
5) er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
6) uit de watertoets moet blijken dat er geen onevenredige nadelige effecten zijn op de waterhuishouding.

Ad 1
Zoals hierboven reeds aangegeven past de nieuwe bebouwing prima binnen woonstraat die de Hertogstraat is. Bij het ontwerp is met name aansluiting gezocht bij de bebouwing aan de overzijde en de seniorenwoningen in het hofje aan de achterzijde die in hoofdzaak bestaat uit woningen met één bouwlaag en een kap.

Ad 2
Door het ontwikkelen van woningbouw op de plaats van de gymzaal worden gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet beperkt. De omgeving bestaat volledig uit woningen, er zijn geen bedrijven in de omgeving die eventueel beperkt zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering.

Ad 3
In 2004 is al geconstateerd dat de woningvoorraad in Rucphen eenzijdig is qua opbouw. Dat geldt voor de koopsector èn voor de huursector. De overgrote meerderheid van de woningvoorraad (naar schatting minstens 95%) bestaat uit gezinswoningen. Dat zijn grondgebonden woningen, gebouwd voor (en vaak door) gezinnen. Dat wil zeggen dat doorgaans de keuken en de woonkamer op de begane grond gesitueerd zijn en de slaapkamers en badkamer op de verdieping. Vaak gaat het om woningen van behoorlijke afmetingen en een forse tuin. Niet echt 'levensloopbestendig' en niet geschikt voor senioren. Belangrijk speerpunt van het woonbeleid is dus: het bieden van een passende huisvesting aan senioren. Het plan om 8 senioren-/ levensloopwoningen te ontwikkelen past derhalve prima binnen het woonbeleid van de gemeente Rucphen.

Ad 4
Uit hoofdstuk 4 blijkt er geen belemmeringen zijn ten aanzien van architectuur, cultuurhistorie en/ of archeologie.

Ad 5
Uit hoofdstuk 4 blijkt er geen milieuhygiënische belemmeringen.

Ad 6
Het oppervlak aan verharding/bebouwing neemt met 969m² toe. Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur Waterschap Brabantse Delta' echter aangegeven dat voor plannen waarbij de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen retentie toegepast hoeft te worden. Verder zullen tijdens de bouw geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden toegepast om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Ook 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.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van de seniorenwoningen aan de Hertogstraat in Sprundel.

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.

<u>Wonen</u>
De voorgestane woningen in het plangebied zijn bestemd tot 'Wonen'. Ten aanzien van de bouwwijze van de woningen zijn nadere aanduidingen opgenomen. In de regels is bepaald dat de woningen dienen te worden opgericht in het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Naast de situering van bebouwing wordt op de verbeelding zowel een maximale goot- als nokhoogte aangegeven. Verder is een aanduidingsvlak voor "tuin" en een aanduidingsvlak voor "bijgebouwen" opgenomen. Ook zijn regels gegeven voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen.

<u>Verkeer</u>
De openbare ruimte aan de voorzijde en de parkeerplaatsen aan de zijkant hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere de ontsluiting, parkeren, voetpad etc.

<u>Waarde-Archeologie 2</u>
Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden van de gronden. Tijdens het verkennende booronderzoek zijn verschillende archeologische indicatoren aangetroffen. De Regio West-Brabant heeft op 11 juni 2013 geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten in de vorm van een archeologische begeleiding (protocol Opgraven). Deze actieve archeologische begeleiding zal de ondergrondse sloop van de gymzaal betreffen. Omdat dit onderzoek pas bij de sloop wordt uitgevoerd heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 gekregen. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het ontwikkelingsplan voor het plangebied Hertogstraat Sprundel zal door een private marktpartij, Thuisvester, worden gerealiseerd. Deze woonstichting is eigenaar van de gronden en zal de plannen verder uitwerken. Er is een realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Rucphen en Thuisvester waarbij afspraken zijn ten aanzien van de verdeling van de kosten van de aanleg en reconstructie van de openbare ruimte.

8. PROCEDURE

8.1 Ter inzage legging

Op de voorbereiding van wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken voor 6 weken ter inzage wordt gelegd en dat belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken.

De publicatie van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging van de stukken moet tevens langs elektronische weg geschieden.

8.2 Resultaten ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 december 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Rucphen en was daarnaast digitaal raadpleegbaar. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet tot aanpassing van het plan geleid. Voor de inhoud van de zienswijze en de reactie van de gemeente wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen die als bijlage is toegevoegd aan dit plan.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 1

Gemeente Rucphen

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan "Kom Sprundel"

Onderwerp
Wijziging van het bestemmingsplan 'Kom Sprundel' om de bestemming van een perceel gelegen aan de Hertogstraat 17 te Sprundel, kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie F, nummers 5595 en 5596, te wijzigen van 'Recreatieve Doeleinden' in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' voor het realiseren van acht seniorenwoningen.

Bestemmingsplan
Het betreffende perceel is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sprundel' met de bestemming 'Recreatieve Doeleinden'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 6 november 2008 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 14 juli 2009.

Op basis van artikel 14, lid 4 van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sprundel' is het college krachtens artikel 11 van de (oude) Wet op de ruimtelijke Ordening, artikel 3.6 (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening, bevoegd tot wijziging van de bestemming 'Recreatieve Doeleinden', in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' met in acht neming van de volgende bepalingen:

- De wijziging moet passend zijn in het straat- en bebouwingsbeeld;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- De te realiseren woningen passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma
- Er mag geen onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden plaatsvinden
- Er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- Uit een uit te voeren watertoets moet blijken dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

Overwegingen
Het college wenst gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid als geboden in artikel 14 om de bestemming van het perceel aan de Hertogstraat 17 te Sprundel te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' conform het bij dit besluit behorende bestemmingsplan kom Sprundel Wijzigingsplan Hertogstraat 17 te Sprundel met nummer NL.IMRO.0840.2583KW001-ON01 ten behoeve van de realisering van acht seniorenwoningen.

Planologische procedure
Het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft overeenkomstig de in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht omschreven procedure vanaf 13 december 2013 gedurende 6 weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is tevoren kennisgeving gedaan door middel van publicatie in het weekblad 'De Rucphense Bode' dat gratis huis aan huis in de gemeente wordt verspreid, waarbij mededeling is gedaan van de mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast is het ontwerpbesluit op de gemeentelijke website geplaatst.

Bedenkingen
Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is door een belanghebbende gebruik gemaakt. De inhoud van de zienswijze geen aanleiding geeft om het plan gewijzigd vast te stellen

Beslissing
Burgemeester en wethouders,

Gelet op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 14 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Kom Sprundel';

BESLUITEN:

1. De zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig het gestelde in de nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Bebouwde kom Sprundel, Wijzigingsplan Hertogstraat 17 te Sprundel".
2. Het bestemmingsplan 'Kom Sprundel' te wijzigen in die zin, dat de bestemming van het perceel gelegen aan de Hertogstraat 17 te Sprundel van 'Recreatieve Doeleinden' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' ten behoeve van de bouw van acht seniorenwoningen, één en ander overeenkomstig het bij dit besluit behorende Bestemmingsplan kom Sprundel Wijzigingsplan Hertogstraat 17 te Sprundel met nummer NL.IMRO.0840.2583KW001-ON01.

Roosendaal, 11 maart 2014

Besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 11 maart 2014

de secretaris,	de burgemeester,
C.F.J. Verheijen.	mr. M. van der Meer Mohr.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 2

Nota van Zienswijzen behorende bij

het bestemmingsplan

‘Bebouwde kom Sprundel, Wijzigingsplan Hertogstraat 17 te Sprundel’

INHOUD:

1. Procedure

2. Onderwerp

3. Ingediende zienswijzen

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

5. Conclusie

1. Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in de Rucphense Bode van 11 december 2013 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de terinzagelegging van het ontwerp 'Bestemmingsplan kom Sprundel, Wijzigingsplan Hertogstraat 17 te Sprundel'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 december 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Rucphen en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij burgemeester en wethouders. De geboden mogelijkheid heeft niet geleid tot mondelinge zienswijzen. Er is één schriftelijke zienswijze ingediend.

Hieronder zal in paragraaf 2 eerst kort ingegaan worden op de strekking van het (ontwerp-) bestemmingsplan. Daarna volgt in paragraaf 3 een uiteenzetting van de behandeling van de ingebrachte zienswijze. In paragraaf 4 wordt de zienswijze puntsgewijs aan de orde gesteld en van commentaar voorzien. Eveneens wordt vermeld of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen wijzigingsplan. Tenslotte is in paragraaf 5 een algehele conclusie over de uit de zienswijze eventueel voortvloeiende aanpassingen/wijzigingen opgenomen.

2. Onderwerp

Het ontwerp 'Bestemmingsplan kom Sprundel wijzigingsplan Hertogstraat 17 te Sprundel' heeft tot doel om de bouw van acht senioren woningen, op de locatie waar thans de voormalige gymzaal staat aan de Hertogstraat te Sprundel, mogelijk te maken. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie F, nummers 5595 en 5596.

3. Ingediende zienswijze

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp 'Bestemmingsplan kom Sprundel Wijzigingsplan Hertogstraat 17 te Sprundel' is één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kan daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijze wordt in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft

tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat deze zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Zienswijze

Brief d.d. 19 januari 2014, ontvangst d.d. 23 januari 2014, afkomstig van de reclamant 1.

Samenvatting inhoud ingediende zienswijze:

1.1 Bij de opstelling van het wijzigingsplan is in onvoldoende mate rekening gehouden met de belangen van het aangrenzend perceel, Hertogstraat 15, waarop een woonhuis met huisartsenpraktijk gevestigd is. Momenteel is mede als gevolg van hoogopgaande beplanting langs de perceelsgrens geen sprake van inbreuk op de privacy. Hoogopgaande bebouwing tot aan de perceelsgrens tast deze situatie ernstig aan.

1.2 Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van acht seniorenwonigen, dit betekent in plaats van rust, het verkeer en de activiteit van 8 buren direct grenzend aan de achtertuin van de woning Hertogstraat 15 te Sprundel.

1.3 De planologische wijziging zal leiden tot waardevermindering van de woning Hertogstraat 15 te Sprundel, eigendom van betrokkenen.

Inhoudelijke reactie:

1.1 Het wijzigingsplan voorziet niet in verwijdering van de beplanting op het perceel Hertogstraat 15 te Sprundel. Wel voorziet het wijzigingsplan in de bouw van acht seniorenwoningen, die zullen worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap. De maximale hoogte bedraagt 7,15 meter. In die zin is het bouwplan niet te kwalificeren als 'hoogopgaand' . Het huidige gebouw, de voormalige gymzaal, heeft overigens een hoogte van ruim 6,00 meter, waarbij de (blinde) gevel op een afstand van 7 m van de perceelsgrens staat. In verband met de aanleg van een ontsluiting zijn de woningen, anders dan gesteld in de zienswijze, niet geprojecteerd tot aan de perceelsgrens met het pand Hertogstraat 15, maar op een afstand van minimaal 10 meter van die perceelsgrens. De conclusie dat als gevolg van de situering van de woningen de privacy ernstig aangetast worden, wordt door deze gegevens niet gerechtvaardigd.

1.2 Op dit moment is op het perceel een gymzaal aanwezig die tot voor kort ook als zodanig werd gebruikt. Het huidige gebruik is dat van kapel in verband met verbouwing van de kerk te Sprundel. De gymzaal werd gebruikt voor sportactiviteiten door de basisschool en door een aantal verenigingen, zowel overdag als in de avond uren. Het gebruik van het gebouw bracht en brengt de nodige activiteiten met zich mee en er is zeker geen sprake van dat het voormalige en het huidige gebruik rust garandeert.

1.3 Indien iemand van mening is dat zijn pand een lagere waarde krijgt als gevolg van een planologische maatregel, kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een schadeclaim indienen.

5. Conclusie

Gelet op de inhoud van de zienswijze, bestaat er onvoldoende aanleiding om aanpassingen aan te brengen in het plan

Rucphen,

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

de secretaris,	de burgemeester,
C.F.J. Verheijen.	mr. M. van der Meer Mohr.

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.