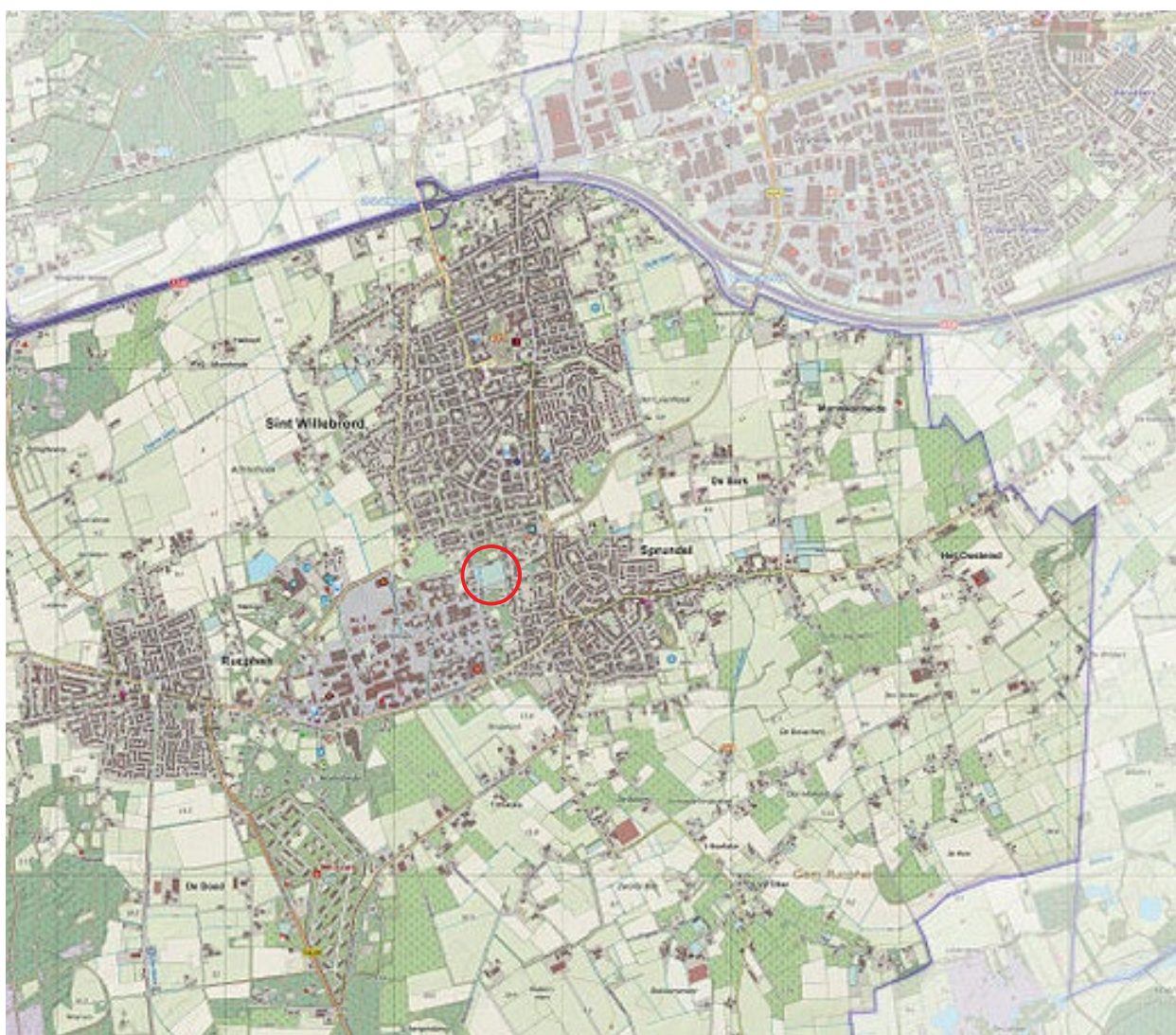


Gemeente Rucphen



Bestemmingsplan Kom Sprundel, Kerkeheidestraat 38 Vastgesteld



Gorinchem, 6 februari 2019

NL.IMRO.0840.2583K0014-DEF1

Gemeente Rucphen

Bestemmingsplan Kom Sprundel, Kerkeheidestraat 38

Vastgesteld

Toelichting

Gorinchem, 6 februari 2019

NL.IMRO.0840.2583K0014-DEF1

Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend Bestemmingsplan	10
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Beschrijving bestaande situatie	11
2.1	Historische ontwikkeling	11
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	12
2.3	Rondweg st. Willebrord	14
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	15
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	16
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)	17
3.3	Regionaal beleid	18
3.3.1	Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Structuurvisie gemeente Rucphen 2030	19
3.4.2	Woonvisie Rucphen 2013-2018	20
3.4.3	Groenstructuurplan	21
4	Planontwikkeling	23
4.1	Stedenbouwkundige hoofdopzet	23
4.2	Programma	23
4.3	Verkeer en parkeren	23
4.4	Tijdelijke inrichting achterterrein	23
4.5	Beeldkwaliteit	24
5	Onderzoek en verantwoording	25
5.1	Cultuurhistorie en Archeologie	25
5.2	Bodem	25
5.3	Water	27
5.4	Flora en Fauna	28
5.5	Wegverkeerslawaaï	29
5.6	Luchtkwaliteit	29
5.7	Bedrijven en milieuzonering	30
5.8	Externe veiligheid	30
5.9	Kabels en leidingen	31
5.10	Vormvrije M.e.r.-beoordeling	31

6	Juridische aspecten	32
6.1	Het juridisch plan	32
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	32
6.2.1	Inleidende bepalingen	32
6.2.2	Bestemmingen	32
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Overleg en inspraak	34

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek:
Econsultancy, verkennend bodeonderzoek Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 14114015, versie D1, 19 februari 2015
2. Archeologisch onderzoek:
Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 14114016, versie D1, 8 september 2015
3. Advies selectiebesluit regio-archeoloog, 13 augustus 2015
4. Watertoets:
Econsultancy, watertoets Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 14114018, versie D1, 26 februari 2015
5. Flora en Fauna:
Econsultancy, quickscan flora en fauna Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 6557.001, versie D1, 12 april 2018
6. Wegverkeerslawaaï:
Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 14114019, versie D2, 29 september 2015
7. Inspraakverslag:
Gemeente Rucphen, Inspraakverslag, Voorontwerp bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom Sprundel, Kerkeheidstraat 38, 25 oktober 2016.
8. Aanvullend Bodemonderzoek:
Wematech, aanvullend verkennend bodemonderzoek 'Kerkeheidestraat 50' Sprundel, Projectnummer VBE-50180147, Kenmerk rapport PB50180147.R001-0, 23 februari 2018
9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling Kerkeheidestraat Sprundel
10. Nota van zienswijzen Kerkeheidestraat 38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

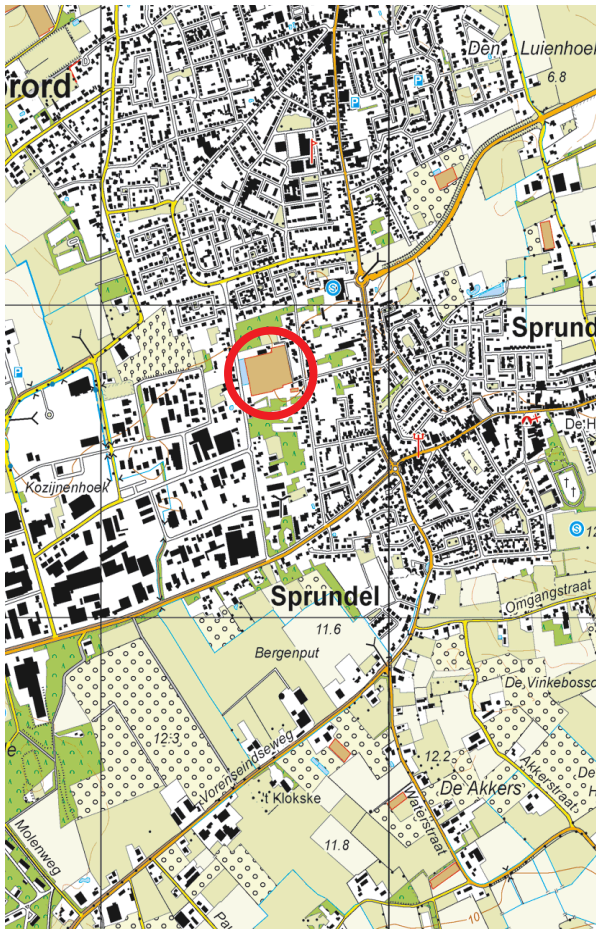
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Kerkeheidestraat, te Sprundel. De Kerkeheidestraat ligt aan de noordwestrand van de kern van Sprundel. Sprundel is één van de 5 kernen in de gemeente Rucphen.

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Sprundel. Op het perceel was een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het voornemen is om op deze locatie enkele woningen aan het lint te bouwen, daarnaast zijn op het achterterrein op termijn ook woningen gepland. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor de transformatie van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Rucphen en betreft het perceel Kerkeheidestraat 38 te Sprundel. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca 26.000 m². De ligging van het plangebied is weergegeven in de onderstaande figuren.

Het plangebied wordt zowel aan de oostzijde als aan de zuidzijde begrensd door vrijstaande woningen. Aan de overzijde van de Kerkeheidestraat staan tevens woningen. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door een bosperceel. De kas die tot voor kort aanwezig was op het perceel en de bijbehorende bedrijfswoning zijn reeds gesloopt.



Ligging Plangebied



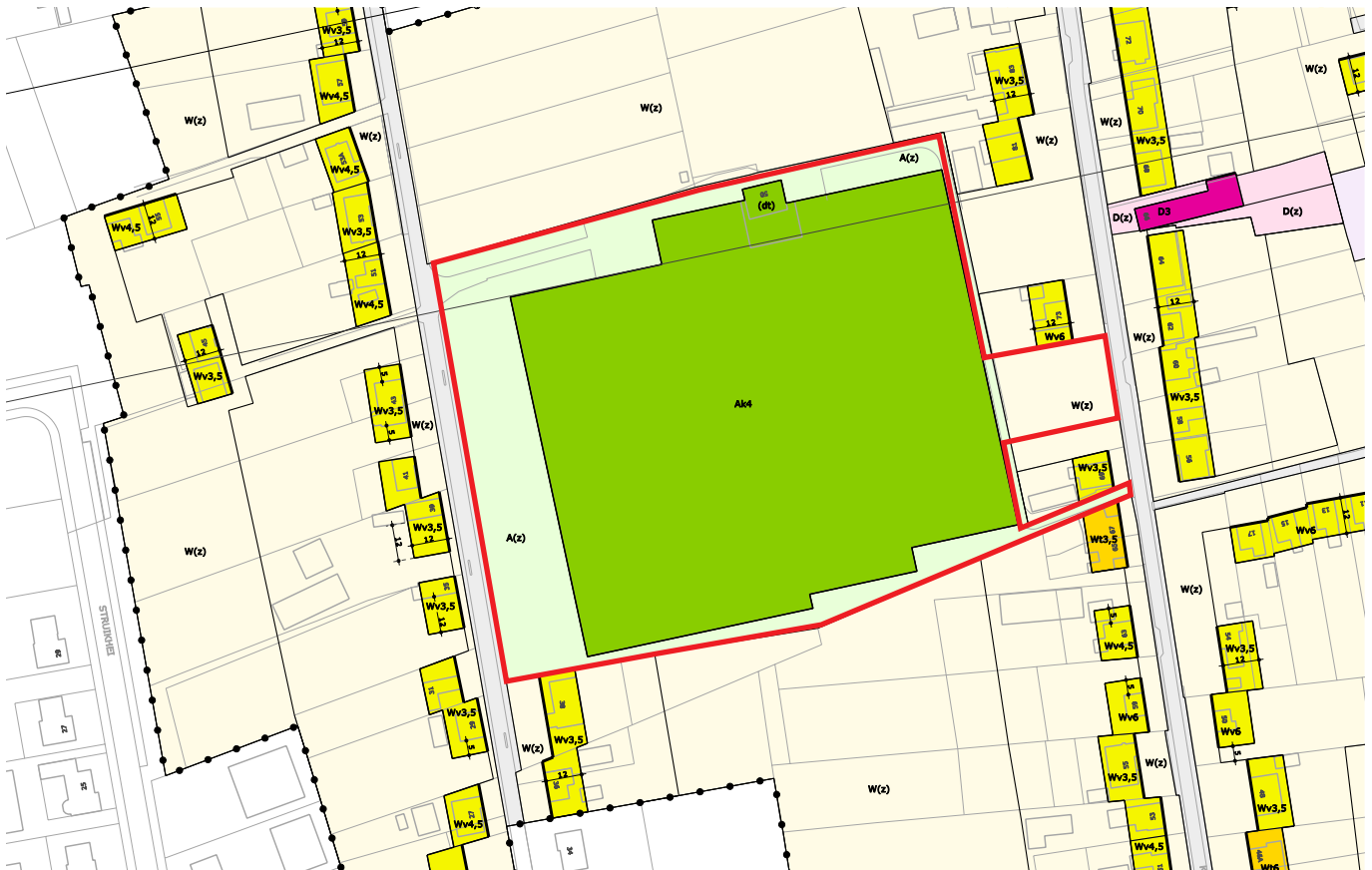
Ligging Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Kerkeheidestraat 38 is het bestemmingsplan 'kom Sprundel', vastgesteld op 6 november 2008 door de gemeenteraad van Rucphen.

Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan bestemd voor "Agrarische doeleinden". Binnen deze bestemming zijn gronden voor agrarisch gebruik en gronden ten behoeve van watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie toegestaan. In de onderstaande figuur is het vigerend bestemmingsplan weergegeven.

Voor de om het plan heen liggende gronden is inmiddels een (conserverende) herziening van het bestemmingsplan uit 2008 in voorbereiding. Onderhavig plangebied maakt daar, met het oog op de herontwikkeling van de kassen geen onderdeel van uit. Dit bestemmingsplan volgt haar eigen procedure.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'kom Sprundel'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling en de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk 3 biedt een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt de planontwikkeling toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en tensloten worden in hoofdstuk 8 overleg en inspraak behandeld.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Het ontstaan van Sprundel gaat ver terug in de tijd. Sprundel is de oudste kern uit de gemeente Rucphen. In geschrift komt Sprundel, toen nog Castellum Sprundelheim, voor het eerst voor in een schenkingsakte van de abdij van Thorn, die dateert uit 992.

De kern van Sprundel is ontstaan op de kruising van de wegen van Keulen naar Bergen op Zoom en van Rotterdam naar Antwerpen. Door deze ligging van Sprundel werden er velen wagenmakers en herbergen gevestigd. Onder leiding van monniken uit Gent en Brugge werd in de late middeleeuwen veel turf gestoken. Ook in de omgeving van Sprundel werd turf gewonnen, waardoor het veen uitgeput raakte en de streek in armoede verviel. De lange rechte wegen, die nu op de hoofdwegen uitkomen, herinneren nog aan die tijd. In 1583 werd Sprundel geplunderd door troepen van Arnand de Gontaut. De gevluchte bevolking keerde in 1592 weer terug en probeerde het dorp opnieuw op te bouwen. In 1609 telde het dorp ongeveer 450 inwoners.

Sprundel was tot 1810 bestuurlijk opgedeeld in drie delen, Sprundel Hertog, Sprundel Nassau en het Markiezaat van Bergen op Zoom. In 1810 ontstond de gemeente Sprundel, die verschillende namen heeft gekend en ook Rucphen heeft deels uitgemaakt van deze gemeente. Sinds 1952 heeft de gemeente de naam van het naastgelegen dorp Rucphen aangenomen, waar naast Sprundel nog vier andere kernen onder vallen.

Tot in de jaren zestig van de vorige eeuw was Sprundel een echt boerendorp. In de hoofdstraat, de St. Janstraat, woonden vooral kleine zelfstandigen. Tussen Sprundel, Rucphen en St. Willebrord ontstond een bedrijventerrein. Door nieuwbouwwijken verschoof het zwaartepunt van het dorp in westelijke richting. In de jaren vijftig, zestig en zeventig breidde de kom van Sprundel zich naar het noord-westen en ten zuiden van die lintbebouwing uit. Vooral in het noordwesten en in het westelijk deel van de zuidelijke wijk kwamen nogal wat mensen uit St. Willebrord wonen. Vanaf eind jaren zeventig en later ontstond ten noorden van de St. Janstraat wijk De Branden. In die wijken ten zuiden en ten noorden van de St. Janstraat huisvesten relatief veel bouwvakarbeiders en fabrieksarbeiders zich.

Mede omdat er al jarenlang maar mondjesmaat gebouwd mag worden vergrijst Sprundel snel, het snelst zelfs van de dorpen in de gemeente Rucphen die provinciaal gezien in haar geheel sterk vergrijst.

De locatie aan de Kerkeheidestraat ligt buiten de oorspronkelijk historische lintbebouwing ten noordoosten van het dorpshart. Deze locatie maakte deel uit van het agrarisch gebied.



Historische kaart omstreeks 1900, plangebied rood omcirkeld

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie is gelegen aan de noordwestrand van de kern Sprundel, aan de Kerkeheidestraat. De Kerkeheidestraat is een rustige straat die zich buiten de historische kern van Sprundel bevindt.

De locatie zelf is een voormalige kwekerij met kassencomplex en bijbehorende bedrijfswoning. De kassen die aanwezig waren op het perceel Kerkeheidestraat 38 en 50 zijn inmiddels gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen.

De voormalige bedrijfswoning stond aan de noordrand van het perceel, op afstand van de Kerkeheidestraat. De lintbebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen, veelal met schuren en loodsen op het achterterrein.

Het plan gebied was tot voor kort nagenoeg volledig bebouwd met kassen. Ten noorden van de kassen stonden tevens enkele loodsen. De voormalige bedrijfswoning, aan de noordzijde van de voormalige kassen is inmiddels ook gesloopt. Aan de Kerkeheidestraat lag een groot waterbassin.

Ten noorden van de locatie sluit een bosje aan. Verder in noordelijke richting volgt de nieuwe ontsluitingsstructuur en daarna het woongebied de Ravendonk te Sint Willebrord. Dit woongebied kenmerkt zich eveneens door vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen die in verschillende clusters zijn gebouwd met een eenzijdige ontsluitingsstructuur.



Detail luchtfoto van de locatie



Locatie: Kerkeheidestraat 38 met voormalige kassen



Aangrenzende woning ten zuiden van het perceel.



Ontsluiting plangebied aan de noordzijde van de locatie



Kerkeheidestraat, gezien vanaf noordelijke richting



Vrijstaande woningen tegenover de locatie



Vrijstaande woningen tegenover de locatie

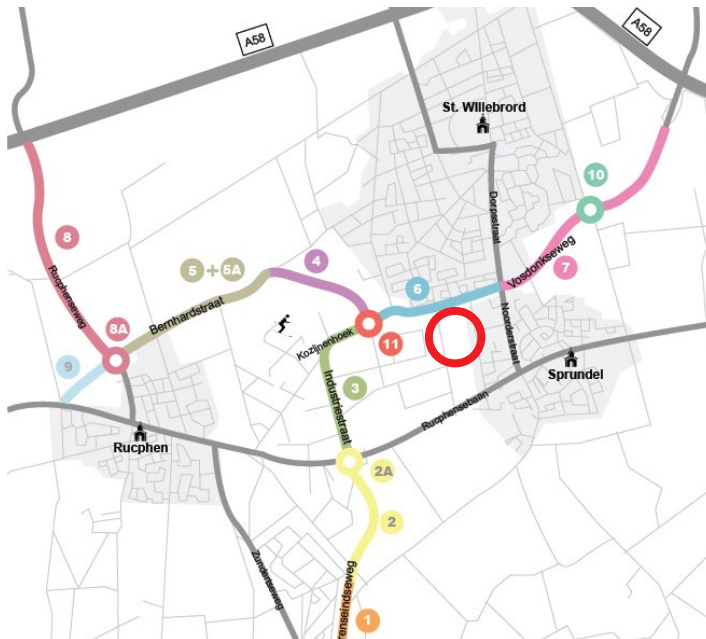
2.3 Rondweg st. Willebrord

Tussen de locatie aan de Kerkeheidestraat en het woongebied ten noorden van de locatie, zal in de nabije toekomst een rondweg ter verbetering van de ontsluiting van Sprundel, Sint Willebrord en Rucphen worden aangelegd. Ten noorden van de locatie aan de Kerkeheidestraat zal een nieuwe weg vanaf de rotonde Vosdonkseweg/Noorderstraat, aansluitend op de kruising Kozijnenhoek/Helakkerstraat worden aangelegd. De aanleg van twee rotondes zal deze delen van de rondweg met elkaar verbinden. De aanleg van de rondweg is in onderstaande figuur weergegeven.

Naar aanleiding van de nieuwe rondweg is een verkeersbesluit ten behoeve van het instellen doodlopende weg Kerkeheidestraat te Sprundel met uitzondering van (brom)fietsters genomen. Door het instellen van de doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer wordt voorkomen dat sluipverkeer ontstaat via de Nachtegaalstraat te Sint Willebrord.

Wel is het gewenst dat de Kerkeheidestraat ten noorden van de verlengde Vosdonkseweg open blijft omdat anders er sprake is van een te grote omrijtijd voor langzaam verkeer.

Hoewel er met de woonontwikkeling sprake is van een beperkte toename van verkeer, zal door het aanleggen van de rondweg, per saldo het aantal verkeersbewegingen afnemen op de Kerkeheidestraat.



Onderdeel rondweg dat betrekking heeft op de locatie aan de Kerkeheidestraat:

6. Een nieuwe weg vanaf de rotonde Vosdonkseweg/Noorderstraat, aansluitend op de kruising Kozijnenhoek/Helakkerstraat.

Tracé en onderdelen rondweg



Gepland tracé rondweg in oranje (indicatief), plangebied (rood)

3 Beleidsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op het (bovenlokaal) ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor zover relevant voor het plangebied gegeven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

Doorwerking in het bestemmingsplan Kerkeheidestraat 38

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- *Efficiënt gebruik van de ondergrond; door een binnenstedelijke locatie te herbestemmen in plaats van stedelijke ontwikkelingen te zoeken in het buitengebied wordt efficiënt omgegaan met grondgebruik.*
- *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; door het opheffen van het bedrijf op deze binnenstedelijke locatie wordt de milieudruk op de omgeving verminderd.*

Ladder voor duurzame verstedelijking:

Met ingang van 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro, lid 2 het volgende bepaald:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Dit kader wordt de duurzaamheidsladder genoemd. De aspecten die hier genoemd worden, moeten betrokken worden bij het opstellen voor plannen die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, zowel als het gaat om plannen binnen stedelijk gebied als wanneer het gaat om plannen in het buitengebied. Bij plannen in het stedelijk gebied ligt de afweging wat eenvoudiger, maar bij plannen in het buitengebied vergt dit toch een behoorlijke motivering.

Doorwerking in het bestemmingsplan Kerkeheidestraat 38

Voor wat betreft het bestemmingsplan Kerkeheidestraat, dat tot doel heeft enkele particuliere woningen te kunnen realiseren kan dienaangaande het volgende worden gemeld:

De verplichting onder a. moet leiden tot een regionale afstemming bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve woningbehoefte (in verschillende segmenten en woonmilieus). De verplichting bewerkstelligt dat wanneer wordt overwogen om nieuwe stedelijke ontwikkelingen ruimtelijk mogelijk te maken overheden beoordelen of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in de behoefte kan voorzien. Ook lokale behoefte aan stedelijke ontwikkeling, waar hier sprake van is, kan onderdeel zijn van regionale behoefte.

In dit verband kan worden gewezen op de woningbouwafspraken die in regionaal verband gemaakt worden en de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Het voornemen om het plan voor de Kerkeheidestraat in ontwikkeling te nemen wordt vermeld in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, geformaliseerd in de jaarlijkse matrix en onderdeel van eerdergenoemde woningbouwafspraken. Dat sprake is van een reële behoefte aan ontwikkelingsmogelijkheden blijkt verder ook uit de Woonvisie Rucphen 2013 – 2018.

In het gebied aan de Kerkeheidestraat zal een woningbouwprogramma gerealiseerd worden dat in eerste aanleg voorziet in de toevoeging van vier woningen. In het programma zijn hiervoor particuliere woningen opgenomen. Later zal sprake zijn van een invulling van de rest van de locatie, waar tot voor kort glasopstanden aanwezig waren. Bij realisatie van de woningen in de vervolgfase zal aansluiting worden gezocht bij die woningkwaliteiten waaraan in het bijzonder behoefte bestaat overeenkomstig de inhoud van de Woonvisie. De locatie is gelegen binnen de stedelijke contouren van het dorp Sprundel.

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling, binnen de bestaande bebouwde kom van Sprundel en is via bestaande infrastructuur op een goede wijze ontsloten.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan Kerkeheidestraat 38

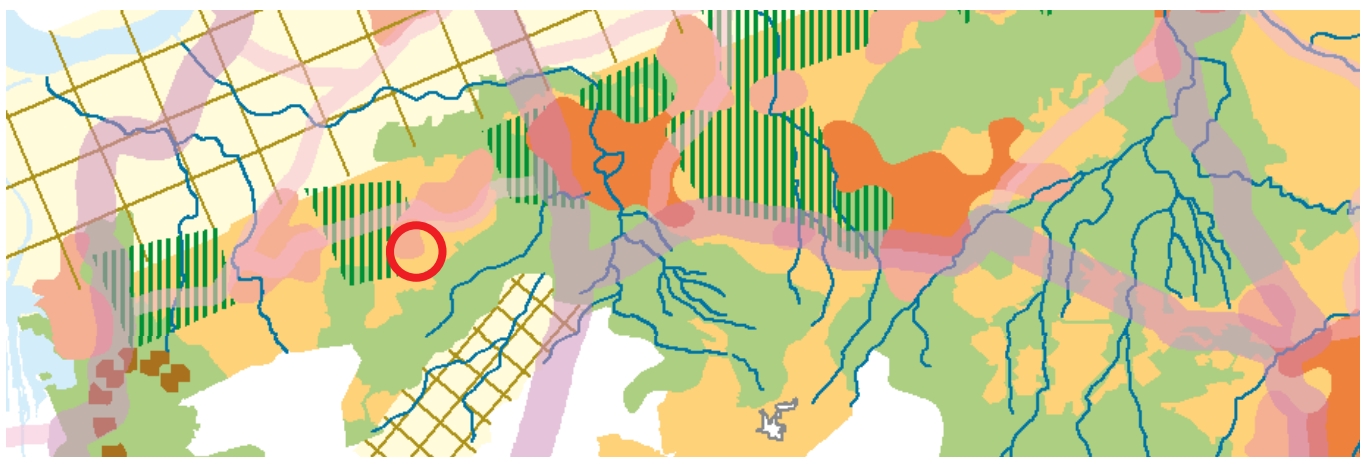
Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied is niet direct gelegen in de EHS of een Natura 2000 gebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is

bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.



Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (herziening 2014)

Doorwerking in het bestemmingsplan Kerkeheidestraat 38

Het plan draagt bij aan de ambitie om vitale plattelandskernen te realiseren door de beëindiging van een agrarische bedrijf in de dorpskern en het toevoegen van een bescheiden woonontwikkeling.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

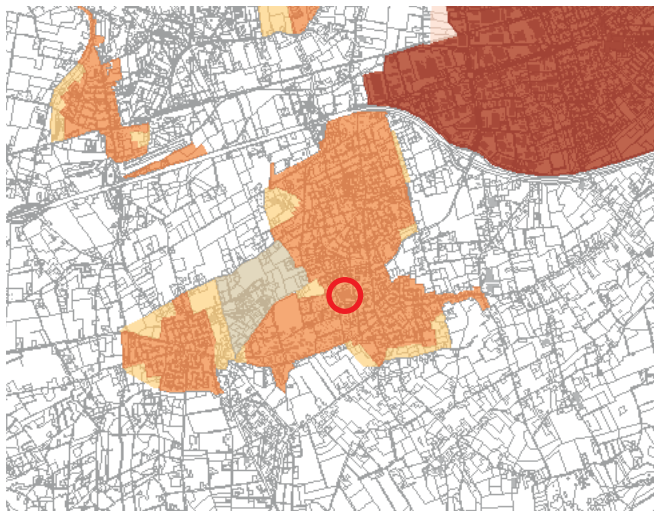
Op 2 juli 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passend in zijn omgeving.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

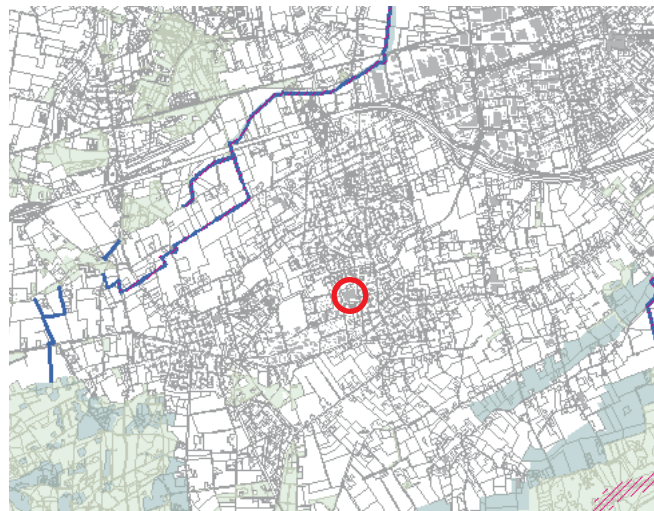
Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratie gebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

Doorwerking in het bestemmingsplan Kerkeheidestraat 38

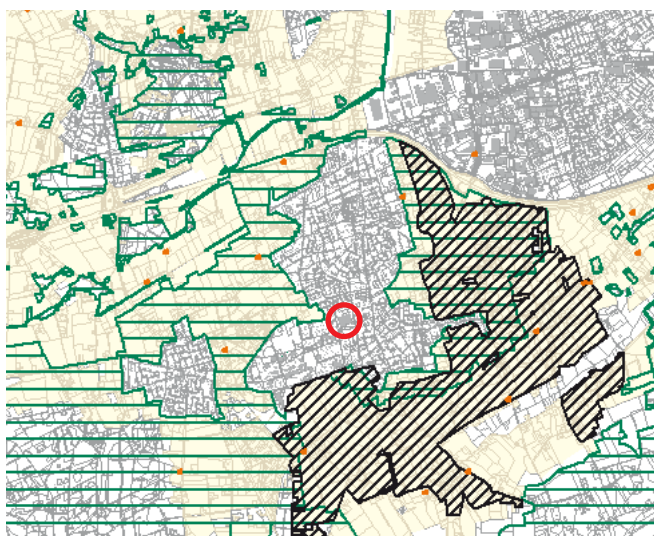
De ontwikkelingen op het perceel Kerkeheidestraat 38 vallen binnen bestaand stedelijk gebied zoals benoemd in de verordening ruimte van de provincie Noord Brabant. De herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie met kassencomplex in de kern van Sprundel draagt bij aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.



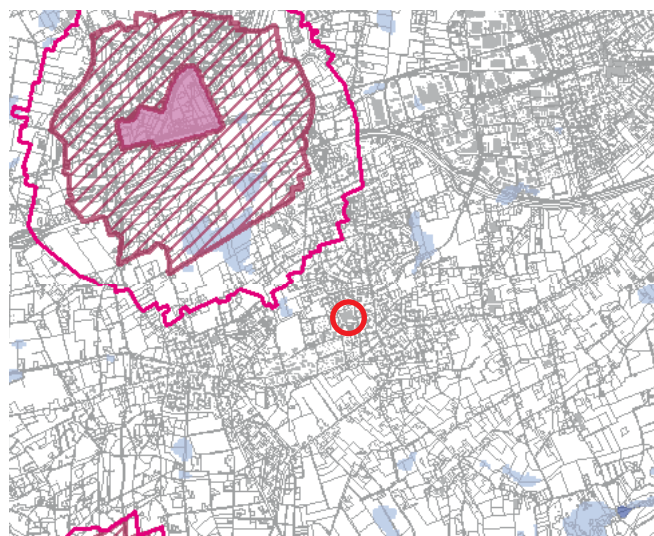
Stedelijke kernen, plangebied rood omcirkeld



Natuur en Landschap, plangebied rood omcirkeld



Cultuurhistorie, plangebied rood omcirkeld
Kaarten verordening ruimte Noord-Brabant 2014



Water, plangebied rood omcirkeld

3.3 Regionaal beleid

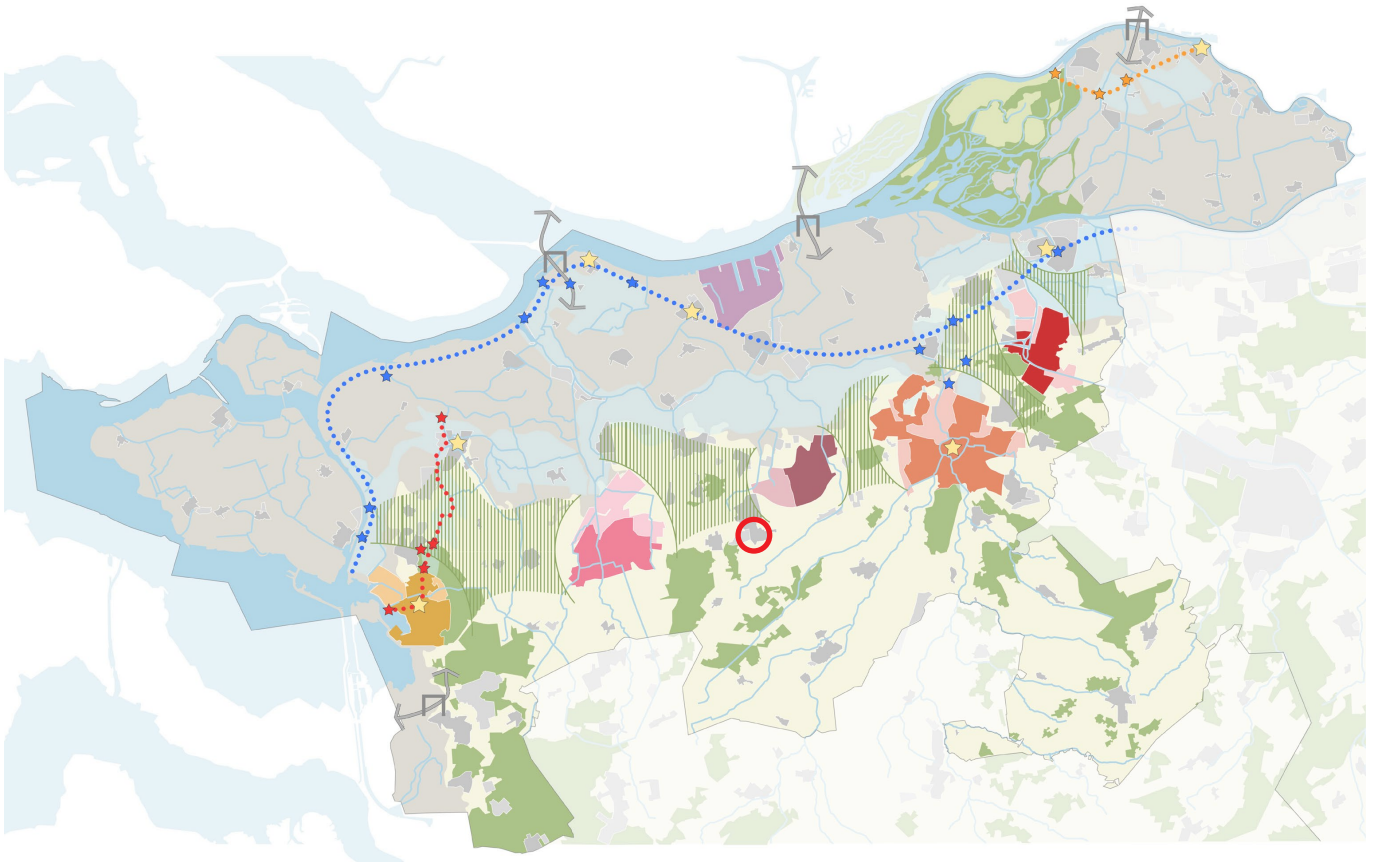
3.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 (2011)

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Uitgangspunt van het gemeenschappelijk optrekken binnen deze koers is, dat autonomie van de deelnemende samenwerkingspartners gerespecteerd wordt. Alleen als opgaven daarom vragen, wordt al dan niet in wisselende allianties samengewerkt om de gestelde doelen te bereiken. De volgende doelen zijn daarbij van belang:

- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
- Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
- Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
- Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
- Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
- De economische structuur van West-Brabant wordt versterkt door regionale specialisaties.
- Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
- Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
- Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

Doorwerking in het bestemmingsplan Kerkeheidestraat 38

Het plan draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik in de regio doordat het een herontwikkeling betreft binnen stedelijk gebied. Tevens wordt met de transformatie naar een woonfunctie getracht een aantrekkelijk woonmilieu te creëren, zowel voor de bestaande (omliggende) woningen als voor de toekomstige bewoners. Ook zal er met de bouw van de woningen zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij duurzaam bouwen. Het plan sluit aan op de ruimtelijke visie West-Brabant 2030.



Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Rucphen 2030

De structuurvisie 2030 vervangt de Structuurvisie-Plus uit 2003. De structuurvisie is vastgesteld op 11 December 2013. De visie gaat over de leefruimte van het gehele grondgebied van Rucphen. De structuurvisie is het richtinggevend ruimtelijk relevante afwegingskader voor ons bestuurlijk handelen en heeft meerdere doelen:

- **Uitnodigen:** De visie laat zien welke ontwikkelingen mogelijk zijn, zonder de precieze invulling vast te leggen.
- **Toetsen:** Met de structuurvisie is aan de voorkant duidelijk hoe de gemeente omgaat met initiatieven die op de gemeente afkomen, zodat initiatiefnemers hiermee rekening kunnen houden.
- **Borgen:** De visie legt een koppeling tussen economische initiatieven en initiatieven die bijdragen aan versterking van de kernen en het landschap, zodat bij projectuitwerkingen ook een fysieke of financiële bijdrage voor ruimtelijke kwaliteit gevraagd kan worden.

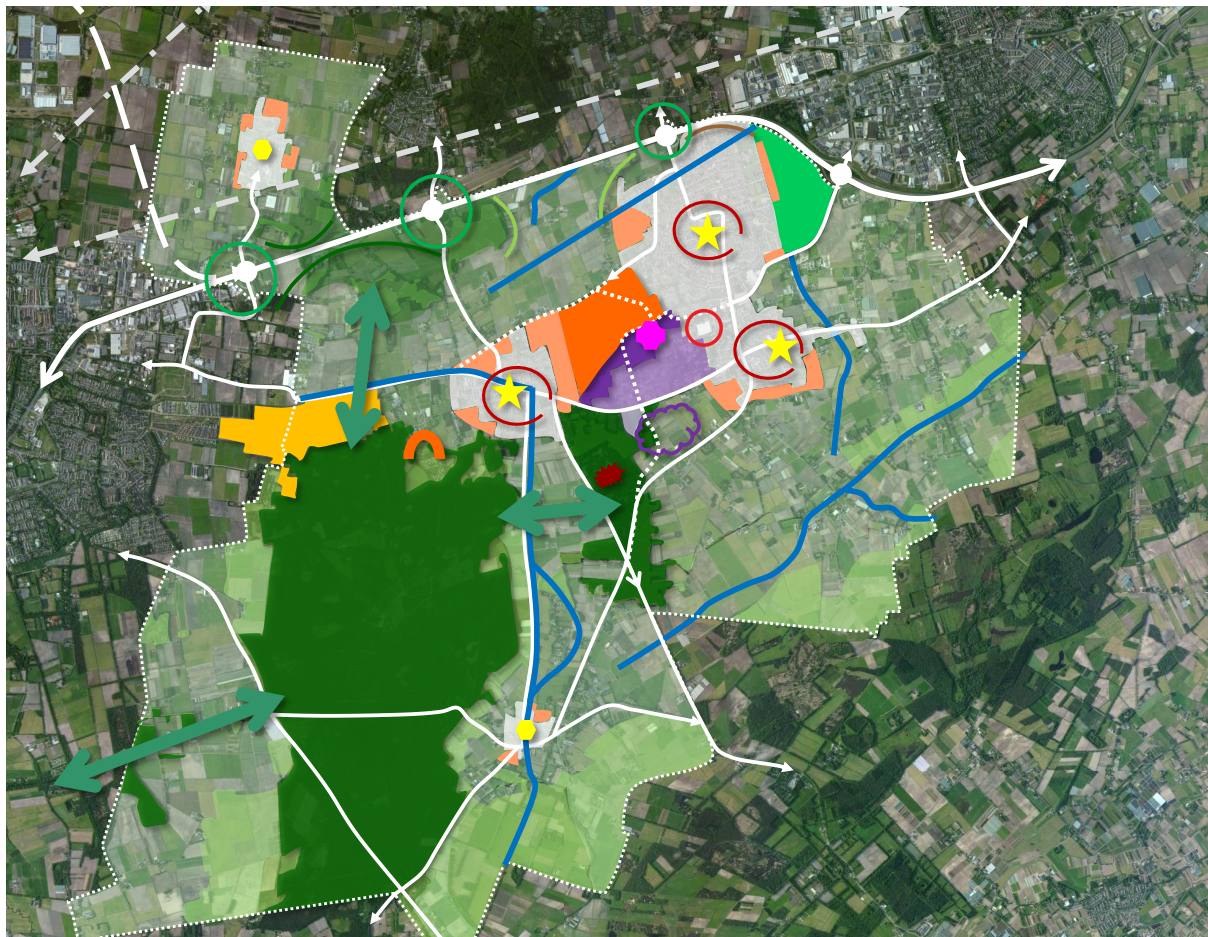
De gemeente Rucphen streeft ernaar om samen met de inwoners te werken aan de leefbaarheid van de verschillende kernen binnen de gemeente. De belangrijkste opgave daarbij is het verbeteren van de uitstraling van de grootste kernen. Om deze aantrekkelijker te maken voor inwoners en recreanten, willen de gemeente de relatie van de kernen met het buitengebied herstellen door het terugbrengen van het groen: groene dooradering, een groen hart en groene randen.

Naast de leefbaarheid wordt ingezet op de kwaliteitsverbetering van woningen en de openbare ruimte. De naoorlogse uitbreidingswijken krijgen hierbij extra aandacht. Daarnaast zijn in iedere kern nog mogelijkheden voor kwalitatieve afronding.

De woningvoorraad moet afgestemd zijn op de wensen van de inwoners. De opgave is breed: voldoende betaalbare (starters)woningen, voldoende geschikte woningen voor ouderen, kavels voor eigen bouw, landgoedwonen en dergelijke. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het aanpassen van de bestaande woningen om deze toekomstbestendig te maken.

Doorwerking in het bestemmingsplan Kerkeheidestraat 38

Met het plan wordt ingespeeld op de ambitie uit de structuurvisie om een kwaliteitsimpuls aan de leefbaarheid van Sprundel te geven. Daarnaast is het ook een kwalitatieve impuls voor de leefomgeving van de direct omwonende. Het plan en het programma plan voldoen hiermee aan de uitgangspunten die de structuurvisie Rucphen 2030 meegeeft.



Structuurvisie 2030, plangebied in rood aangegeven aan de rand van het paarse vlak

3.4.2 Woonvisie Rucphen 2013-2018

In maart 2008 heeft de gemeente het woonbeleid vastgelegd in de Woonvisie 2008-2012, update voor een blijvend vitale gemeente. Echter de situatie op de woningmarkt in 2013 was anders dan in 2008: er was sprake van een nieuwe realiteit waardoor de doorstroming stagneerde en bepaalde groepen minder kansen hadden. In de Woonvisie 2013-2018 herijkt de gemeente het woonbeleid op basis van deze nieuwe realiteit. Gezien de dynamiek op de woningmarkt is deze woonvisie geen blauwdruk. Er wordt een toekomstvisie met ruimte om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen geschetst.

De gemeente Rucphen maakt samen met 18 andere gemeenten deel uit van de Regio West-Brabant. In deze regio wordt in toenemende mate afstemming gezocht op het gebied van woonbeleid en woningbouwprogrammering. Het woonbeleid is uitgewerkt in de woonvisie die in 2013 is geactualiseerd.

In deze visie zijn de volgende punten centraal gesteld:

1. Verbeteren van de toegang tot de woningmarkt voor starters en terugkeerders;
2. Toekomstbestendiger maken van de woningvoorraad in het kader van de vergrijzing en zorgvraag;
3. Faciliteren van kwaliteitsdoorstromers.

Het is gewenst om te bezien of een betere balans kan worden gevonden tussen enerzijds het geformuleerde programma en anderzijds de geprognosticeerde behoefte in samenhang met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de kernen.

Bij het nieuwbouwprogramma is een accent gewenst op sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep en dure huur- en goedkope koopwoningen voor starters en middeninkomens. Daarnaast moet de (diversiteit van) het aanbod voor senioren geschikte woningen worden vergroot. Starters en middeninkomens vinden minder gemakkelijk een woning in Rucphen. Senioren willen graag in hun woning blijven wonen, hetgeen aanpassing van deze woning nodig maakt. Voor verhuisgeneigde senioren is een gedifferentieerd aanbod nodig dat bijvoorbeeld ook grondgebonden seniorenwoningen omvat. Het bouwen van geschikte woningen is niet meer de hoofdpoging van het ouderenbeleid. Veel essentiëler is het bevorderen van zelfredzaamheid, signaleren en voorkomen van eenzaamheid, werken aan vraaggericht aanbod en het verfijnen van de informatievoorziening, aspecten die een centrale plaats in het gemeentelijk beleid krijgen als gevolg van de decentralisatie van de AWBZ.

De Kern van Sprundel kent een woningbouw-behoefte van circa 91 woningen in de periode tussen 2013 en 2018. In de periode 2018-2023 zal een aanvullende woningbouwvraag ontstaan van circa 28 woningen.

De woningvoorraad van Rucphen bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen met een interne trap. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals minder mobiele senioren en anderen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor alle doelgroepen (levensloopgeschikt maken) is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad.

Doorwerking in het bestemmingsplan Kerkeheidestraat 38

Het programma van het plan voldoet aan de wensen van de woonvisie Rucphen. Het plan kan inspelen op de behoefte van de woningmarkt binnen de gemeente en de kern Sprundel. Het plan faciliteert kwalitatieve woningbouw met mogelijkheden voor doorstromers. Daarnaast bieden de kavels bij uitstek ruimte voor levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling van het achterterrein biedt ook bij uitstek mogelijkheden voor woningen voor starters.

3.4.3 Groenstructuurplan

De gemeente Rucphen heeft een groenstructuurplan opgesteld om inzichtelijk te krijgen hoe de groenstructuur momenteel is en om hieruit verbeterpunten te kunnen destilleren voor de toekomst (vastgesteld op 11 februari 2010).

Boommarme woonstraten zijn typisch voor de gemeente Rucphen en komen ook in Sprundel voor. Het versterken van groen in de woonstraten is een aandachtspunt voortkomend uit dit structuurplan. De Kerkeheidestraat is een typisch voorbeeld van een boommarme straat. In het groenstructuurplan is de Kerkeheidestraat derhalve ook opgenomen als straat waarin extra aandacht wordt gevraagd voor de aanplant van bomen.

In het verkavelingsplan is vóór de geplande woningen een groenstrook opgenomen waarin bomen komen te staan. Met de aanplant van bomen in deze groenstrook speelt het plan in op de uitgangspunten uit het groenstructuurplan.



bomenstructuur in gras aanvullen

Uitsnede Groenstructuurplan, uitvoeringskaart Sprundel (rood omcirkeld de locatie)



Stedenbouwkundig plan Kerkeheidestraat 38



Mogelijkheden voor toekomstige ontwikkeling op het achterterrein

4 Planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden ontwikkelingspotenties van het plangebied, de stedenbouwkundige opzet, de woningdifferentiatie, de ontsluiting en de beoogde beeldkwaliteit besproken.

4.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Aan de Kerkeheidestraat worden vrijstaande woningen gesitueerd, georiënteerd op deze straat, analoog aan het heersende beeld van deze historische structuur. De vrijstaande woningen worden gerealiseerd op royale kavels. Daarbij wordt ruimte gelaten tussen de kavels om twee doorgangen te realiseren naar het achterterrein. Zo biedt het plan de mogelijkheid voor een toekomstige ontwikkeling van het achterterrein. In de figuren op de pagina hiernaast wordt zowel het stedenbouwkundig plan als de mogelijkheden van toekomstige ontwikkelingen op het achterterrein weergegeven. Langs de Kerkeheidestraat wordt, in overeenstemming met het groenstructuurplan, een groenstrook met bomen gerealiseerd.

Met de in het bestemmingsplan opgenomen uit te werken woonbestemming wordt geanticipeerd op een ontwikkeling op het achterterrein. Het achterterrein zal een eenvoudig ontsluitingsprincipe kennen vanaf de Kerkeheidestraat. Er zal een lus worden gerealiseerd. Rondom en binnen deze lus kunnen woningen worden gesitueerd. Naast woningen is er ook ruimte voor groene kwaliteiten. Te zijner tijd zal een uitwerking van het plan plaatsvinden.

Voorwaarden voor uitwerking van het plan zijn onder andere dat er gebouwd wordt in een enigszins extensief dorps woonmilieu met maximaal 22 woningen per hectare. Er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan en er dient te worden aangesloten op de bebouwingmogelijkheden zoals de gemeente Rucphen die standaard hanteert. Dit impliceert een extensief plan met ruimte voor groen.

4.2 Programma

Het plan voorziet in de realisatie van vijf vrijstaande woningen aan de Kerkeheidestraat op royale kavels van circa 1000 m². Op termijn biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor een ontwikkeling van woningen op het achterterrein. Invulling en programma van dit terrein zal te zijner tijd zoveel mogelijk aansluiten op de actuele vraag. Wel is reeds bepaald dat er ten hoogste 22 woningen per hectare mogen worden gebouwd. Het plan biedt veel ruimte, met name op het achterliggende terrein, voor variatie in perceelsgrootte, woninggrootte en -type en prijsniveau.

4.3 Verkeer en parkeren

De verkeersstructuur van de eerste fase van het plan (5 woningen) is zeer eenvoudig, alle vijf de woningen zullen rechtstreeks worden ontsloten op de Kerkeheidestraat. Alle percelen zijn zeer royaal en bieden zodoende ruim voldoende mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is vastgelegd dat ieder bouwperceel dient te worden voorzien van ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook het achterterrein kent een eenvoudige verkeersstructuur. Vanaf de Kerkeheidestraat wordt een lus gecreëerd die weer zal aansluiten op de Kerkeheidestraat. Toekomstige woningen zullen worden ontsloten op deze nieuwe weg. De doorsteken naar het achterterrein houden rekening met voldoende ruimte voor verkeersvoorzieningen. Binnen de profielen is voldoende ruimte om ook openbare parkeerplaatsen te maken. Aanvullend kan in de groene plek clustertje met (haaks) parkeren worden opgenomen.

Het plan biedt voldoende ruimte om te voorzien in parkeermogelijkheden voor de 2e fase. Afhankelijk van het uiteindelijke programma zal er in meer of mindere mate moeten worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein danwel in de openbare ruimte.

Hoewel er met de woonontwikkeling sprake is van een beperkte toename van verkeer, zal door het aanleggen van de rondweg, per saldo het aantal verkeersbewegingen op de Kerkeheidestraat afnemen.

4.4 Tijdelijke inrichting achterterrein

Zolang er nog geen zicht is op realisatie van woningen op het achterterrein wordt het terrein bestemd voor 'Wonen uit te werken'. Deze bestemming geeft reeds aan dat het de intentie is op termijn woningen te realiseren, maar deze zijn vooralsnog niet mogelijk. Pas na vaststelling van een uitwerkingsplan zijn woningen mogelijk. Deze bestemming biedt de mogelijkheid om het plan tijdelijk groen in te richten. Het terrein zal voorlopig worden ingezaaid met (bloemrijk) gras en extensief worden beheerd.

4.5 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de woningen is een beeld refererend aan de bestaande omliggende bebouwing gewenst (zie ook de volgende pagina). Uitgangspunt daarbij is een maximale bouwhoogte van circa 1,5 bouwlaag met kap (gothoogte maximaal 5m, bouwhoogte maximaal 10 meter). Een goot op circa anderhalve laag draagt bij aan een landschappelijke uitstraling, in aansluiting op de bestaande woningen aan de Kerkeheidestraat.

De woningen op het achterterrein zullen een meer traditionele opbouw krijgen in 2 lagen met een kap (gothoogte maximaal 6m, bouwhoogte maximaal 11 meter).

Ieder bouwplan zal getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.



Referentiebeelden bestaande woningen omgeving Kerkeheidestraat 38



Referentiebeelden regulier programma achterterrein

5 Onderzoek en verantwoording

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Zoals ook beschreven in hoofdstuk 2.1 maakt het plangebied geen onderdeel uit van belangrijkste cultuurhistorische structuren. Het plangebied was altijd onderdeel van het agrarisch gebied. De bestaande bedrijfswoning stamt uit de jaren '60/'70 en bevat geen cultuurhistorische waarden.

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd (Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 14114016, versie D1, 8 september 2015).

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de waargenomen bodemprofielen kan worden geconcludeerd dat er archeologische waarden in het plangebied kunnen worden verwacht.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd. Op basis van het behoud van een middelhoge trefkans voor het grootste deel van het plangebied blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Daar waar het bodemprofiel is verstoord, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Bovenstaand advies vormt een selectieadvies.

De regio-archeoloog heeft een advies selectiebesluit uitgebracht op 13 augustus 2015. Geadviseerd wordt het advies van Econsultancy, om een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren, over te nemen.

Om de mogelijk aanwezige waarden in het gebied te beschermen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming bepaalt dat alvorens woningen kunnen worden gebouwd het aanvullend archeologisch onderzoek eerst zal moeten worden uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

5.2 Bodem

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, verkennend bodemonderzoek Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 14114015, versie D1, 19 februari 2015).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk roesthoudend. Plaatselijk komt in de diepere ondergrond veen en klei voor. De bovengrond ter plaatse van boring A03 bevat sporen baksteen. In het opgeboorde materiaal zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Door de aanwezigheid van het waterbassin is hier vooralsnog geen fysiek bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van de historische gegevens en de onderzoeksresultaten kan de locatie als onverdacht worden aangemerkt. Er worden zodoende geen milieuhygiënische belemmeringen voor de herontwikkeling ter plaatse van het waterbassin verwacht.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

A: voormalige glastuinbouwlocatie

Zintuiglijk zijn (met uitzondering van sporen baksteen bij boring A03) in de bodem geen verontreinigingen aangetroffen. In eerste instantie is in het mengmonster van de bovengrond van het zuidelijk terreindeel (MM4) een sterk verhoogd gehalte aan PCB vastgesteld. Na het individueel analyseren van de betreffende grondmonsters is in geen van de monsters een verhoogd gehalte met PCB aangetoond. Er is dus sprake geweest van een uitbijter (toevalstreffer). De toplaag ter plaatse van de voormalige kassen (0-25 cm -mv) is licht verontreinigd met drins, DDD en DDT. Deze lichte verontreinigingen zijn te relateren aan het gebruik van de locatie voor glastuinbouw. Deze stoffen zijn begin jaren negentig uit productie gehaald. In 1993 is een verhoogd gehalte aan EOCl gemeten, welke ook in verband kan worden gebracht met de licht verhoogde gehalten aan chloorbestrijdingsmiddelen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en koper. Deze metaalverontreinigingen zijn zeer waarschijnlijk te relateren aan regionale achtergrondconcentraties.

B: voormalige bovengrondse HBO-tank (3.000 liter)

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen met olieproducten waargenomen. De bovengrond is niet verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie en/of aromaten.

C: voormalig bovengronds dieselvast (200 liter) op lekbak

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen met olieproducten waargenomen. De bovengrond is niet verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie en/of aromaten.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “verdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten enkel voor de toplaag van deellocatie A bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling voor woningbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Aanvullend Bodemonderzoek

In februari 2018 is door Wematech (Wematech, aanvullend verkennend bodemonderzoek ‘Kerkeheidestraat 50’ Sprundel, Projectnummer VBE-50180147, Kenmerk rapport PB50180147.R001-0, 23 februari 2018) een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Kerkeheidestraat 50 te Sprundel.

Het veldwerk is uitgevoerd in februari 2018. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling ter plaatse van de voormalige opstallen plaatselijk resten baksteen tot matige bijmengingen met baksteen en sporen kolengruis aangetroffen. Tevens zijn ter plaatse van de voormalige opstallen diverse stukken asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld. Geconcludeerd kan worden dat het op het maaiveld aangetroffen plaatmateriaal asbesthoudend is (5-10 % Chrysotiel, 2-5 %, Crocidoliet, goed hechtgebonden).

A. Voormalige opstallen

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK, som DDT, som DDD, som DDE en som aldrin/dieldrin/endrin. De ondergrond is niet verontreinigd.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond plaatselijk voldoet aan de klasse industrie en plaatselijk niet elders toepasbaar is. De ondergrond voldoet aan klasse achtergrondwaarde.

B. Voormalig waterbassin

Wet bodembescherming

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met som aldrin/dieldrin/endrin. De ondergrond is niet verontreinigd.

Besluit bodemkwaliteit

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond voldoet aan de klasse industrie. De ondergrond voldoet aan klasse achtergrondwaarde.

Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese “niet verdachte locatie” formeel gezien verworpen te worden. De aanwezige asbestverdachte materialen op het maaiveld vormen aanleiding tot alvorens de start bouw over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest op de locatie.

Aangezien thans op de niet eerder onderzochte delen asbesthoudend materiaal op het maaiveld is aangetroffen, wordt geadviseerd om een maaiveldinspectie uit te laten voeren door een Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA). Op basis van deze maaiveldinspectie kan het asbest op het maaiveld middels hand-picking verwijderd worden en afgevoerd naar een erkend verwerker. Na deze sanering zal een onderzoek asbest in bodem moeten uitwijzen of er toch mogelijk nog asbest in de bodem aanwezig is.

5.3 Water

Door Econsultancy is een watertoets uitgevoerd (Econsultancy, watertoets Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 14114018, versie D1, 26 februari 2015).

De belangrijkste randvoorwaarden ten aanzien van de wateropgave zijn op basis van het beleid van het waterschap en de gemeente als volgt:

- streven naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak;
- niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit, (vasthouden, bergen en afvoeren);
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit, (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- de wateropgave baseren op het definitief ontwerp. Voor de watertoets is vooralsnog uitgegaan van een toename van 950 m² voor fase 1 en 5.510 m² verhard oppervlak voor fase 2;
- infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform rekenregel: Toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06;
- gevoeligheidsfactor 1;
- rekenwaarde infiltratiecapaciteit 0,7 m/dag;
- de maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 48 uur;
- aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- geen gebruik maken van uitlopende materialen, bouwen volgens het Duurzaam Bouwen (DuBo) principe;

Voor fase 1 is geen retentie benodigd vanwege de beperkte toename van verharding. Hemelwater wordt derhalve aangesloten op de bestaande riolering in de Kerkeheidestraat. Ten aanzien van mogelijke toekomstige ontwikkelingen zal het zogenoemde DWA en HWA gescheiden worden aangeboden. Voor de aansluiting op het riool dient bij de gemeente een vergunning aangevraagd te worden.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van bebouwingen verhardingen worden afgekoppeld van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) en separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking van fase 2 water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Hemelwater wordt op conventionele wijze ingezameld en verbuisd of bovengronds middels mol- of lijngoten in de rijweg richting een groenvoorziening gelegen centraal in het plan. Aldaar kan hemelwater als voorbeeld bovengronds geborgen worden.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging.

5.4 Flora en Fauna

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, quickscan flora en fauna Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 6557.001, versie D1, 12 april 2018).

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is tevens samengevat of de voorgenomen ingreep verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is ten slotte weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Voor beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	nee	nee	nee	nee	Nesten van algemene broedvogels zijn door het ontbreken van opgaande begroeiing, bomen en bebouwing niet te verwachten op de onderzoekslocatie. Voor grondbroedende pioniersoorten is de onderzoekslocatie al te ver begroeid.
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	Er is voldoende geschikt foerageergebied in de directe omgeving van de onderzoekslocatie aanwezig.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	Eventuele verlichting naar aangrenzende bomenrijen zo veel mogelijk beperken.
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bosmuis, konijn, egel en rosse woelmuis.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en kleine watersalamander.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		14 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		3 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	nee	nee	-

Tabel (potentieel) aanwezige beschermde soorten / gebieden en te nemen vervolgstappen

Aanbevolen wordt daarom bij het aantreffen van holen deze laagsgewijs af te graven, zodat mogelijk aanwezige dieren de gelegenheid krijgen om weg te komen. Tevens wordt aanbevolen om eventueel aanwezige stenenstapels, snoeiafval, puin en andere (bouw)materialen op de onderzoekslocatie, die als overwinteringshabitat voor zoogdieren en amfibieën kunnen fungeren, buiten de gevoelige periode van winterrust te verwijderen. Tenslotte wordt aanbevolen om eventuele bouwverlichting schijnend naar aangrenzende bomenrijen zoveel mogelijk te beperken om zo verstoring van mogelijke vliegroutes van vleermuizen te voorkomen.

Met betrekking tot beschermde gebieden en houtopstanden worden geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen plannen.

5.5 Wegverkeerslawaaï

Door Econsultancy is een onderzoek naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Kerkeheidestraat 50 te Sprundel, rapportnummer 14114019, versie D2, 29 september 2015). De onderzoekslocatie bevindt zich binnen het akoestische aandachtsgebied van de door te trekken nieuwe weg (Vosdonkseweg). De weg is in het buitenstedelijk gebied gelegen. De weg heeft maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen conform de Wet geluidhinder (Wgh, art. 76). Het plangebied is eveneens in een binnenstedelijk gebied gelegen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) 48 dB (Wgh, art. 82 lid 1). Indien de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Rucphen) tot 63 dB (Wgh, art. 83 lid 2).

De Kerkeheidestraat is een 30 km/uur weg. Conform de Wgh, artikel 74 lid 2 onder b, hoeft de Kerkeheidestraat in principe niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Daar de weg een aanzienlijke verkeersintensiteit en een klinkerverharding heeft, is deze weg met het oog op een goede ruimtelijke ordening ook onderzocht. De verkeersgegevens van de Kerkeheidestraat zijn verstrekt door de gemeente Rucphen en zijn gebaseerd op verkeerstellingen. De verkeersgegevens van de door te trekken nieuwe weg (Vosdonkseweg) zijn gebaseerd op het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Omleidingswegen Rucphen, Sprundel en St. Willebrord (Rho adviseurs, d.d. december 2013, b_NL.IMRO.0840.2584K0011-DEF_tb5).

De berekeningen zijn verricht aan de hand van de Standaard reken- en meetvoorschrift, geluid, 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.60. Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de door te trekken nieuwe weg (Vosdonkseweg), dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen van de woningen wordt overschreden. Uit de berekeningen ten gevolge van de gecumuleerde geluidsbelasting van de beide wegen, blijkt dat de standaard geluidwering van gevels van 20 dB niet afdoende is voor een aantal geveldelen. Elke woning heeft tenminste één geveldeel waarvan de geluidsbelasting lager is dan de 48 dB.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Ten gevolge van de 30 km/uur weg, de Kerkeheidestraat, dient voor een aantal gevels de standaard gevelreductie van 20 dB aangepast te worden in een hogere benodigde gevelreductie. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat er sprake is van een acceptabel binnenklimaat. Door toepassing van de voorwaarden uit het Bouwbesluit 2012 wordt een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

5.6 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde omdat de geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van 5 woning in de eerste fase en mogelijk nog ca. 35 - 40 woningen in de tweede fase wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB- NIBM) de grens van 1500 woningen niet overschreden.

Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die met hun milieuzones reiken over het plangebied. Bedrijven ten westen en ten zuiden van het plan bevinden zich allen op grotere afstand uitgaande van de minimale afstand zoals opgenomen in de VNG brochuren 'Bedrijven en Milieuzonering, 2009'. De bedrijven (maximaal categorie 3.1) liggen ten minste op circa 54 m. vanaf de woningen. Dit is meer dan de minimaal vereiste afstand van 50m. Bovendien zijn er (inmiddels) woningen op kortere afstand tot de bedrijven gebouwd. Bedrijven worden derhalve niet verder in hun (uitbreidings)mogelijkheden en bedrijfsvoering beperkt. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

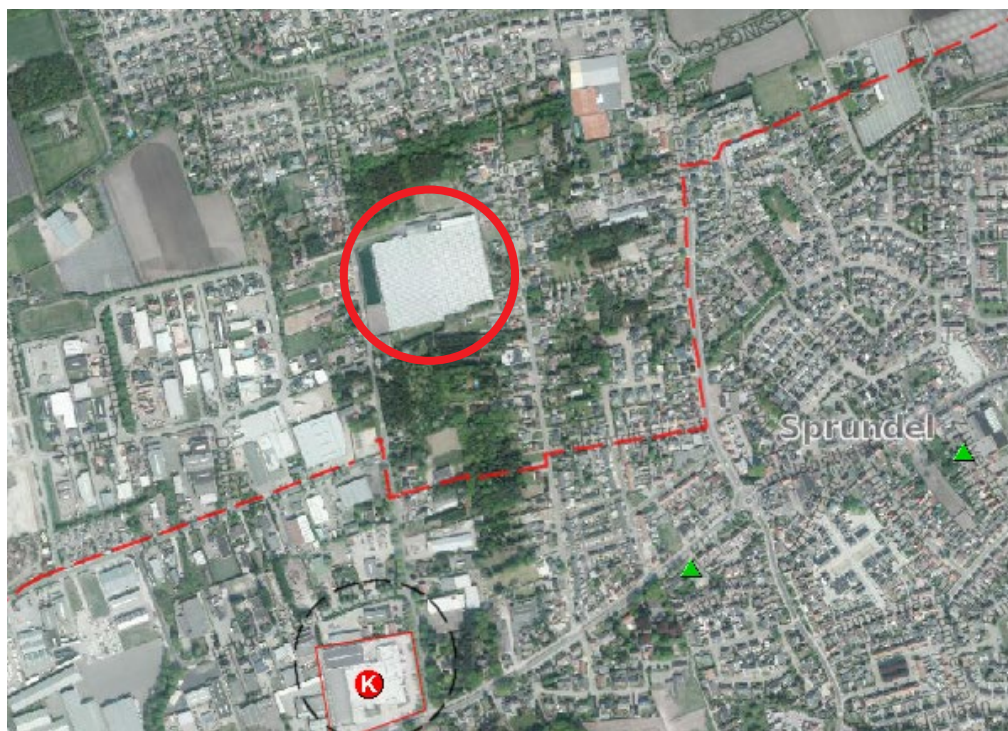
5.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).



Gasleiding

Risico inrichting,
Ammoniak
zwart: risicocontour 10-6

Uitsnede risicokaart, rood omlijnd de locatie

Uit de risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling.

5.10 Vormvrije Mer-beoordeling

Vanaf 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld worden. Voor de woningbouwontwikkeling aan de Kerkeheidestraat is dit aan de orde aangezien het initiatief behoort tot activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer betreft. Deze (indicatieve) drempelwaarden worden niet overschreden, waardoor voor dit project een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage van dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de functiewijziging in het bestemmingsplan niet leidt tot specifieke significante milieueffecten die een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Op grond van deze uitkomsten zal het bevoegd gezag, gelijktijdig met het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan, besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

6 Juridische aspecten

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het perceel Kerkeheidestraat 38.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Zo zijn de bestemmingen qua verbeelding, benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Ook is het bestemmingsplan afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening. De gewijzigde terminologie en de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van een zeer gedetailleerd bestemmingsplan tot een uit te werken bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is grotendeels gedetailleerd van opzet. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

5.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen: “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Wonen

De voor ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen en de daarbij behorende voorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens is de bebouwingstypologie, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte, de gevellijn en maximaal aantal woningeneenheden per bouwvlak op de verbeelding aangegeven.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven. Binnen deze bestemming vallen ook de achtertuinen bij woningen. Ten behoeve van de erfbouw zijn eveneens regels opgenomen. Onder voorwaarden is een bedrijf aan huis toegestaan.

Verkeer

De gronden in het plangebied met een toekomstige vervoersfunctie hebben de bestemming “Verkeer” gekregen.

Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen mogelijk, alsmede het oprichten van ondergeschikte bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen uit te werken

De tot ‘Wonen uit te werken’ bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, wegen, paden, pleinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Het bevoegd gezag kan deze gronden uitwerken en woningbouw toestaan.

Er zijn uitwerkingsregels opgenomen waar toekomstige uitwerkingsplannen aan moeten voldoen. Er is onder meer bepaald hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan, er zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan, ook zijn minimale diepte van percelen opgenomen. Er is een bouwverbod opgenomen tot het moment dat een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen.

Waarde-Archeologie 4

Over het totale plangebied is een dubbelbestemming ten behoeve van mogelijk aanwezige archeologische waarden opgenomen. Indien uit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn, of deze niet (meer) van waarde zijn, kan de dubbelbestemming worden gewijzigd of vervallen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project, zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. Het project komt voor risico van de initiatiefnemer. De gemeente heeft, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er sprake zal zijn van planschade wordt deze door de initiatiefnemer vergoed.

8 Overleg en inspraak

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden worden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het plan van 25 februari 2016 tot en met 7 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Er is één vooroverleg reactie ingediend. Tevens zijn er 4 inspraakreacties ingediend. De ingediende reacties zijn samengevat en beantwoord in het inspraakverslag. Het inspraakverslag is als bijlage (bijlage 7.) opgenomen bij dit bestemmingsplan.

De ingediende reacties geven geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening vanaf 12 juli 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om te reageren op het plan.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond verklaard en hebben geleid tot veranderingen in het plan. Gelet hierop is het plan gewijzigd vastgesteld. De Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is als bijlage (bijlage 10) opgenomen bij de bestemmingsplan.