

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

076 – 5225262

info@c5s.nl

www.c5s.nl

20083802

telefoon  
email  
internet  
kvk Breda

## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

### *“Bestemmingsplan Kom Sprundel, Vissenberg II, fase 2 / Afwijking wijziging woningbouwtypologie”*

Besluitnaam	: Bestemmingsplan Kom Sprundel, Vissenberg II, fase 2 / Afwijking wijziging woningbouwtypologie
Identificatienummer	: NL.IMRO.0840.2583KA001-VG01
Status	: vastgesteld / verleend
Datum	: 2 juni 2017
Opsteller	: Dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker

#### **1. INLEIDING**

##### **1.1 Inleiding**

###### *Achtergrond*

In 1984 heeft de gemeenteraad van Rucphen de “Structuurschets Sprundel” vastgesteld. In deze structuurschets voor de kern Sprundel wordt als één van de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid opgenomen dat de kern aan de zuidwestzijde kan worden uitgebreid ten behoeve van het realiseren van een nieuw woongebied. Dit beoogde woongebied, “Vissenberg II”, wordt in mei 2001 opgenomen in een woonvisie. Mede op basis hiervan wordt het woongebied op 3 januari 2007 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels een vrijstelling ex art. 19, eerste lid WRO. De rechten voor het realiseren van de woningbouwlocatie als opgenomen in deze vrijstelling worden overgenomen in het bestemmingsplan “Kom Sprundel” als vastgesteld door de gemeenteraad van Rucphen op 6 november 2008. Gelet op deze werkwijze komt een gedetailleerde bestemmingsregeling tot stand, waarbij het dan betrokken stedenbouwkundig plan exact aldus wordt bestemd. Als gevolg van gewijzigde woningbehoeften en gewijzigde inzichten in de financiële haalbaarheid, wordt in 2012 een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld voor het gebied “Vissenberg II, fase 2”. Dit nieuwe stedenbouwkundige plan wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in het op 18 december 2013 door de gemeenteraad van Rucphen vastgestelde bestemmingsplan “Vissenberg II, fase 2 / Vorendeindseweg tussen nr. 38 en 42”. Daarbij wordt opnieuw gekozen voor een relatief gedetailleerde wijze van bestemmen.

###### *Aanleiding*

Initiatiefnemer wenst thans een gedeelte van de woningbouwlocatie “Vissenberg II, fase 2” te Sprundel daadwerkelijk te realiseren. Het bouwplan, welk plan toeziet op enkele delen van het woongebied, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid is gelegen in het voornemen tot het realiseren van andere woningbouwtypologieën ten opzichte van hetgeen dat is toegestaan op basis van art. 6 van de regels in samenhang gelezen met de verbeelding van het bestemmingsplan “Vissenberg II, fase 2 / Vorendeindseweg tussen nr. 38 en 42”.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In art. 2.12, eerste lid Wabo is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én, genoemd onder sub a, in geval van strijd met het bestemmingsplan:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De voornoemde gewenste realisatie van woningen met een van het stedenbouwkundig plan afwijkende typologie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Vissenberg 2, fase 2 / Vorensendseweg tussen nr. 38 en 42" zoals vastgesteld op 18 december 2013 door de gemeenteraad van Rucphen. Op basis van jurisprudentie (LJN BZ0877, AWB 12/3582, 13 januari 2013, Rechtbank Zeeland-West Brabant) is bepaald dat indien toepassing gegeven kan worden aan art. 2.12, eerste lid, onder a sub 1 of 2 Wabo, ofwel de 'reguliere procedure', dit ook dient te gebeuren in plaats van toepassing van art. 2.12 eerste lid, onder a sub 3 Wabo. Gelet op deze jurisprudentie zijn de in artikel 2.12, eerste lid Wabo genoemde mogelijkheden afgewogen voor het onderhavige gewenste gebruik. Ten eerste is afgewogen dat het gewenste gebruik niet past binnen de afwijkingsregels in het vigerende bestemmingsplan. Ten tweede geldt dat de ontwikkeling niet valt aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2 Wabo. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo te nemen. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig. Middels deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige gewenste gebruik van het bestemmingsplan afgeweken.

## **1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied**

Het besluitgebied is gelegen in het zuidwesten van de kern Sprundel in de gemeente Rucphen. Het besluitgebied bestaat uit drie afzonderlijke delen, welke delen zijn gelegen binnen de woningbouwlocatie "Vissenberg II, fase 2". Ieder deel van het besluitgebied bestaat uit (één deel van) een 'stedenbouwkundig eiland' als onderscheiden in het stedenbouwkundig plan. Een 'stedenbouwkundig eiland' houdt een geheel aan aaneengesloten uitgeefbare gronden in dat is gelegen tussen (openbare) gronden die in gebruik zijn ten behoeve van infrastructuur. Eén deel van het besluitgebied is gelegen tussen de Vissenberg in het noorden, de Vissenbergdreef in het westen en de Smoutstraat in het zuiden. Ten westen van dit deel ligt de woning aan de Vissenberg 12. Eén ander deel van het besluitgebied bestaat de gronden die zijn tussen de Smoutstraat in het oosten, de Bergenput in het zuiden en de Doelakkers in het westen. In het noorden wordt dit deel van het besluitgebied begrensd door de achterste perceelsgrenzen van aaneengebouwde woningen die zijn geprojecteerd aan de Doelakkers. Eén deel van het besluitgebied bestaat uit gronden die zijn gelegen ten westen van de Doelakkers en ten noorden van de Bergenput.



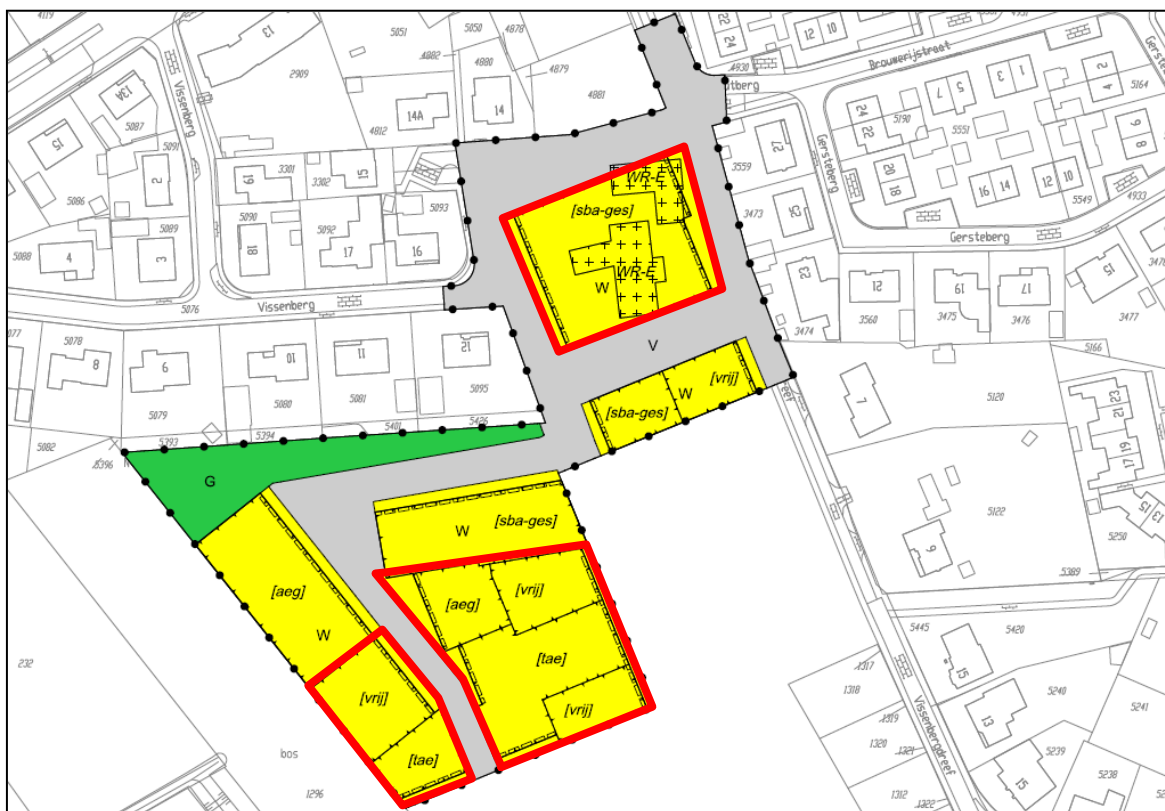
Luchtfoto ter plaatse van de woningbouwlocatie Vissenberg II, fase 2. Met een rode contour zijn de drie delen van het besluitgebied globaal weergegeven.



Kadastrale kaart ter plaatse van de woningbouwlocatie Vissenberg II, fase 2. Met een zwarte contour zijn de drie delen van het besluitgebied exact weergegeven.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan “Vissenberg II, fase 2 / Vorensindseweg tussen nr. 38 en 42”. In dit bestemmingsplan is op de verbeelding per bouwblok nauwgezet vastgelegd welke woningbouwtypologie is toegestaan. In de bestemmingsregels is bepaald dat uitsluitend de typologie als vastgelegd op de verbeelding is toegestaan (art. 6.2.1 onder b t/m e).



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Vissenberg II, fase 2 / Vorensindseweg tussen nr. 38 en 42”. Het besluitgebied is weergegeven met een rode contour.

## 1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving gegeven van het besluitgebied. Het derde hoofdstuk bevat een beknopte stedenbouwkundige verantwoording van het besluit. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Rucphen. Het vijfde hoofdstuk bevat een toetsing aan de planologisch relevante uitvoeringsaspecten. In Hoofdstuk 6 wordt tenslotte ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

De gronden binnen het besluitgebied zijn onbebouwd en onverhard. De gronden zijn reeds bouwrijp gemaakt ten behoeve van de ontwikkeling van de geprojecteerde woningbouwlocatie.



Stedenbouwkundig plan als vastgelegd in het bestemmingsplan "Kom Sprundel" uit 2008.



Stedenbouwkundig plan dat ten grondslag heeft gelegen aan vigerend bestemmingsplan uit 2013.

## 3. PLANBESCHRIJVING EN VERANTWOORDING

### *Uitgangspunt*

De gemeente Rucphen heeft in het verleden meerdere stedenbouwkundige plannen vervaardigd om de ruimtelijke en functionele structuur van de woningbouwlocatie Vissenberg II vorm te geven. Géén van deze stedenbouwkundige plannen is tot op heden (exact) tot uitvoering gebracht. Redengevend hiervoor zijn, zoals reeds geconstateerd in de toelichting op het vigerende bestemmingsplan, veranderingen op de woningmarkt in relatie tot de looptijd van de planontwikkeling. De woningmarkt heeft zich het afgelopen decennium ontwikkeld van een aanbodgerichte markt tot een vraaggerichte markt. Als gevolg hiervan wensen initiatiefnemers die een grootschalige woningbouwlocatie tot ontwikkeling nemen de te realiseren woningen zo goed mogelijk, en daarmee in een zo laat mogelijk stadium voordat de daadwerkelijke realisatie aanvangt, af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. Gelet op deze trend ligt het niet meer in de rede om in ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen, waarvan de looptijd 10 jaar bedraagt en die een lange voorbereidingstijd hebben, exact de woningbouwtypologieën voor te schrijven. Dit is alleen dan anders indien de ruimtelijke kwaliteit als vastgelegd in het stedenbouwkundige plan evident afhankelijk is van de positionering van bepaalde typologieën op bepaalde plaatsen.

### *Ruimtelijke kwaliteit stedenbouwkundig plan Vissenberg II, fase 2*

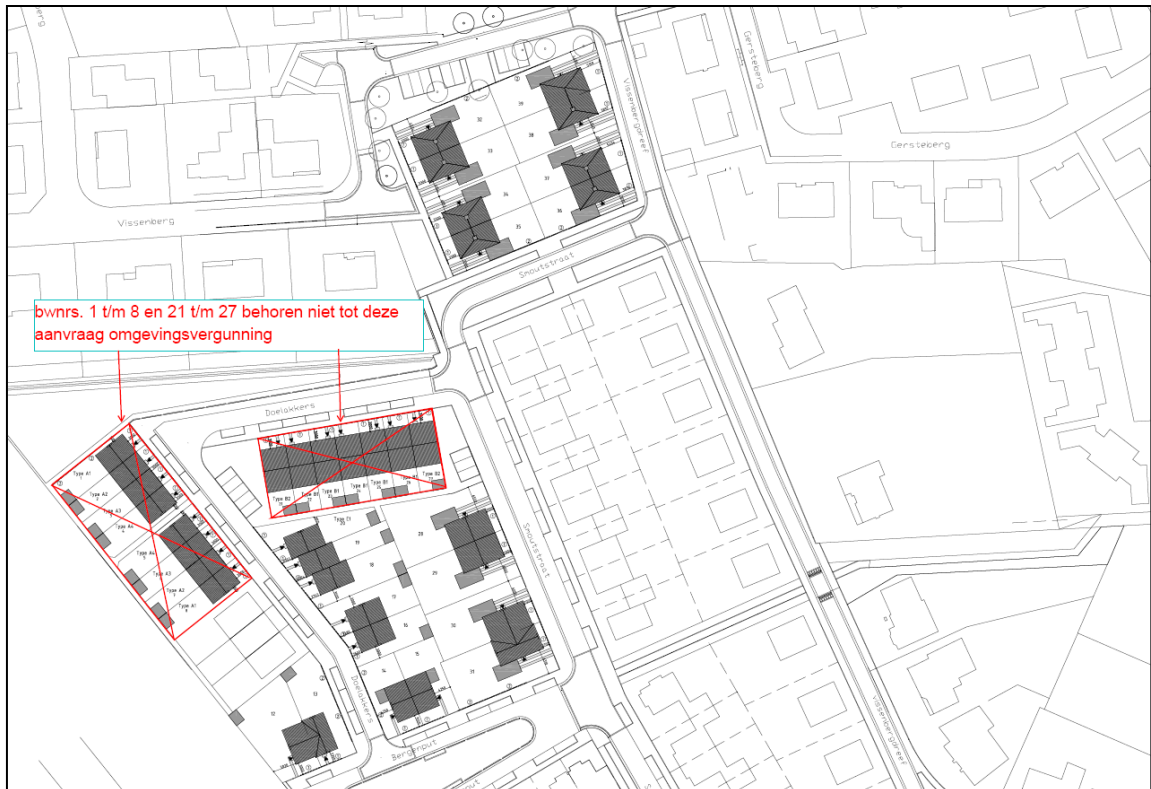
De ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in het stedenbouwkundige plan voor de woningbouwlocatie Vissenberg II, fase 2 is met name gelegen in de verdeling tussen uitgeefbare gronden en gronden die een openbare functie vervullen en niet in de exacte typologie van de woonbebouwing op die uitgeefbare gronden. Zo gaat het stedenbouwkundig plan uit een langgerekte noord-zuid georiënteerde ruimtelijke structuur voor het deel van de woningbouwlocatie die grenst aan het bestaand artefactueel morfologisch patroon van Sprundel. Op deze wijze sluit de woningbouwlocatie goed aan op de reeds gerealiseerde bebouwing aan de oostzijde van de noord-zuid lopende Vissenbergdreef. Daarnaast ontstaat een beeld van een ruime opzet, omdat de lengte van de woningbouwlocatie wordt gevat in lange noord-zuidgerichte zichtlijnen. Deze zichtlijn stopt in het zuiden van de woningbouwlocatie door hier bebouwing te positioneren. Deze bebouwing vormt een afronding van het bebouwingslint dat evenwijdig aan de bestaande Vorensendseweg is gelegen. Het westelijke deel van de woningbouwlocatie wijkt hier van af door een wegenstructuur aan te leggen met een in hoofdzaak oost-west gericht verloop. Doordat in het westen, in tegenstelling tot het zuiden, geen weg (met begeleidende bebouwing) is gelegen kan hier een visuele relatie met het omliggende landschap tot stand worden gebracht. Door de oost-west verlopende wegenstructuur ontstaat er enerzijds een zichtlijn op gronden met een agrarisch grondgebruik (Schutterrijveld en Gildenveld) en anderzijds op gronden waarop een houtwal met dichte opgaande begroeiing aanwezig is (Bergenput). Doordat zicht wordt geboden op deze landschapselementen, blijft de relatie tussen bewoner en landschap in stand en vormt daarmee een 'dorpse' ontwerpwijze. De bebouwing dient dit stratenpatroon te begeleiden door de wijze van oriëntatie van de voorgevel. De typologie van de woonbebouwing is niet van invloed op de ruimtelijke kwaliteit die ligt besloten in het stedenbouwkundig plan, omdat een typologie het verloop van het stratenpatroon niet beïnvloed en eveneens niet bijdraagt aan een verbetering van de beleving van de omliggende landschapselementen. Om die reden behoeft ter plaatse van de woningbouwlocatie "Vissenberg II, fase 2" niet juridisch-planologisch te worden vastgelegd welke woningbouwtypologie per (deel van een) 'stedenbouwkundig eiland' wordt vastgelegd. Gelet op het vastleggen van 'dorpse kwaliteiten' is het evenwel niet gewenst om gestapelde woningen toe te staan.

Geconcludeerd kan worden dat het ter plaatse van Vissenberg II, fase 2, voor zover gelegen binnen het besluitgebied, uitsluitend noodzakelijk is om de woningbouwtypologie te differentiëren op het niveau waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen 'grondgebonden woningen' en 'gestapelde woningen'. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt uitsluitend gewenst om 'grondgebonden woningen' als bedoeld in art. 1.36 van het vigerende bestemmingsplan toe te staan. Gelet hierop kan een nadere differentiatie als opgenomen in de begrippen (art. 1.5, 1.34, 1.53 en 1.58) en als vastgelegd in art. 6.2.1 onder b t/m e van de regels van het vigerende bestemmingsplan buiten toepassing blijven.

### *Planbeschrijving*

Initiatiefnemer wenst ter plaatse van de woningbouwlocatie Vissenberg II, fase 2, voor zover gelegen binnen het besluitgebied, grondgebonden woningen te realiseren in de woningbouwtypologieën twee-aaneen en aaneengebouwd (twee bouwlagen met kap). De woningen zijn georiënteerd op de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gevellijnen en voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoeringseisen. Het initiatief is op

onderdelen strijdig met het vigerende bestemmingsplan voor zover het betreft de woningbouwtypologieën. Zoals hiervoor beschreven is het ruimtelijk aanvaardbaar om (per kavel) meerdere woningbouwtypologieën toe te staan, zodat voor dit onderdeel van het bouwplan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.



Verkavelingsplan en voorstel woningbouwtypologie van initiatiefnemer behorend bij aanvraag om omgevingsvergunning

#### 4. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

Het relevante beleidskader voor de beoogde ontwikkeling is weergegeven in onderstaande tabellen. In de tweede kolom van de tabel zijn de relevante beoordelingsaspecten uit de beleidsdocumenten weergegeven en in de derde kolom is de afweging hiervan weergegeven.

Rijk		
Toetsingskader	Beoordelingsaspect	Afweging
Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR) - 2012	Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.	Zie de navolgende tabellen met het provinciale en gemeentelijke beleid.

<p><i>Besluit en regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro) - 2012</i></p>	<p>Het Barro en Rarro geven ruimtereserveringen weer voor gebieden waarvoor nationale belangen gelden. De ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat, indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte is en dat deze behoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied wordt opgelost.</p>	<p>Voor het besluitgebied gelden geen ruimtereserveringen op grond van het Barro en de Rarro.</p> <p>In het besluitgebied wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1, lid 1, onder i Bro mogelijk gemaakt.</p>
--	---	---

<b>Provincie Noord-Brabant</b>		
<i>Toetsingskader</i>	<i>Beoordelingsaspect</i>	<i>Afweging</i>
<p><i>Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant – 2011, partiële herziening in 2014</i></p>	<p>In kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern.</p>	<p>Sprundel is aangewezen als kern in het landelijke gebied. De omvang van Vissenberg II, fase 2, alsmede de afzonderlijke onderdelen daarvan, is passend bij de omvang van Sprundel.</p>
	<p>Binnen de stedelijke structuur zijn ambities geformuleerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. concentratie van verstedelijking</li> <li>2. inspelen op demografische ontwikkelingen</li> <li>3. zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit</li> <li>5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur</li> </ol>	<p>De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteiten als vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. Gedeeltelijk betreft het een verbetering van dat plan. Gelet op de te realiseren woningtypes wordt er ingespeeld op demografische ontwikkelingen.</p>
<p><i>Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant – 2014, wijziging in 2016</i></p>	<p>Ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn voorzien in bestaand stedelijk gebied.</p>	<p>Het onderhavige besluitgebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.</p>
	<p>Beoogde nieuwbouw dient te voldoen aan de woningbouwafspraken die in dat verband worden gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg.</p>	<p>Het aantal te bouwen woningen wijzigt niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.</p>

<b>Gemeente Rucphen</b>		
<i>Toetsingskader</i>	<i>Beoordelingsaspect</i>	<i>Afweging</i>
<i>Structuurvisie Rucphen 2030 - 2013</i>	Woningvoorraad wordt afgestemd op wensen van de inwoners.	Onderhavig besluit biedt ruimte om beter aan te sluiten bij actuele woonwensen.
<i>Woonvisie gemeente Rucphen 2013-2018 - 2013</i>	Fricties tussen vraag en aanbod oplossen.	Onderhavig besluit biedt ruimte om beter aan te sluiten bij actuele woonwensen.
<i>Nota parkeernormen 2011 - 2011</i>	Voorzien in voldoende parkeerplaatsen.	Per typologie worden voldoende plaatsen voorzien.

## **5. PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN**

Art. 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vereist dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Op grond van art. 3.1.6, eerste lid, onder b en f Bro, welke artikelliden op grond van art. 5.20 Bor dienen te worden betrokken in een ruimtelijke onderbouwing, betreft dit onder meer inzichten over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en inzichten over de uitvoerbaarheid van het besluit. Ten behoeve van het onderhavige projectafwijkingbesluit zijn feiten en belangen ten aanzien van de aspecten water, bodem, geluid, ecologie, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, archeologie en cultuurhistorie, externe veiligheid en ecologie (soortenbescherming en gebiedsbescherming) nader beschouwd. Hieruit is gebleken dat géén van deze aspecten van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het onderhavige besluit. Tevens is het Besluit m.e.r. betrokken in de beschouwing. Het onderhavige besluit maakt geen activiteit mogelijk als opgenomen in Kolom 1 van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.

## **6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van het onderhavige bouwplan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Inleiding*

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc.

#### *Vooroverleg*

Vóór het opstarten van de procedure is dit plan ter vooroverleg opgestuurd naar de overlegpartners. De Inspectie Leefomgeving en Transport heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad geen nationaal belang gemoeid. Er zijn geen vooroverlegreacties van de overige overlegpartners ingekomen.

#### *Tervisielegging*

Vanaf 20 april 2017 heeft gedurende 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.