

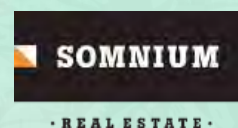
Helianthus Park



ONTWIKKELRICHTING

Ontwikkeling

Somnium Real Estate B.V.
Postbus 69
4890 AB Rijsbergen
somniaumrealestate.nl



Stedenbouw

Rho Adviseurs
Torenallee 20
5617 BC Eindhoven
rho.nl

RHO ADVISEURS

Architect

CIER ARCHITECTEN B.V.
Bolkensteeg 25
5100 AB Dongen
cierarchitecten.nl

CIER ARCHITECTEN

20 augustus 2024

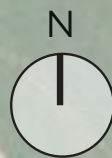


INHOUD

1 Inleiding	4
1.1 Inleiding	5
2.1 Analyse beleid	6
2.1.1 Omgevingsplan	6
2.1.2 Rijksbeleid: Ladder duurzame verstedelijking	6
2.1.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant	7
2.1.4 Provincie: omgevingsvisie Noord-Brabant	8
2.1.5 Omgevingsvisie Rucphen	8
2.2 Ruimtelijke analyse	9
2.2.1 Context	9
2.2.2 Bodem	10
2.2.3 Geomorfologie	10
2.2.4 Water	11
2.2.5 Groen	12
2.2.6 Overige milieu en omgevingsaspecten	13
2.2.7 Hoogteligging	14
2.2.8 Historie	15
2.2.9 Infrastructuur	16
2.2.10 Stedenbouwkundige structuur	17
2.2.11 Appartementen	18
2.2.12 Uitgangspunten	19
3. Ontwerp	20
3.1 Ontwerpvisie	21
3.2 Water en groen	22
3.3 Spelen	23
3.4 Wonen	24
3.5 Programma	24
3.6 Verkeer	25
3.7 Parkeren	25
3.8 Duurzaamheid	26
3.9 Ruimtegebruik	26
3.10 Kroonprojectie	27
3.11 Stedenbouwkundig ontwerp	28
4. Participatie	29
4.1 Het doel	29
4.2 Kernboodschap	29
4.3 Context	29
4.4 Aanpak	29
4.5 Wat willen we bereiken met participatie	30
4.6 Stakeholdersanalyse	30
4.7 Betrekken stakeholders	30
4.8 Conclusie participatie ontwikkelrichting	31



1. INLEIDING



Luchtfoto plangebied
bron: Google maps



1.1 *Inleiding*

De gemeente Rucphen heeft aangegeven dat zij een prettige samenleving wil in de gemeente, zoals verwoord in de omgevingsvisie, “Een blik op de toekomst”. Het aandeel ouderen en jonge mensen dat in de gemeente woont is in balans. In 2040 wordt voldaan aan de woonbehoeften van jonge mensen en ouderen. Dit komt door de nieuwe woningen die tot 2040 worden gebouwd en omdat leegstaande bedrijven en winkels zijn omgezet naar woningbouw. De woningvoorraad is flexibeler doordat er nieuwe woonvormen in de gemeente zijn gekomen.

De realisatie van kwalitatief goede, aantrekkelijke en betaalbare woningen voor uiteenlopende doelgroepen staat daarbij centraal. Sprundel is één van deze dorpen. Een dorp met voldoende voorzieningen. Een dorp waar mensen geboren worden en graag de rest van hun leven blijven wonen. Aan de westelijke rand van Sprundel als laatste fase van de ontwikkeling van Vissenberg I en II liggen gronden, tot voor kort in gebruik door agrariërs. Deze gronden vormen het plangebied waar voorliggende ontwikkelrichting voor opgesteld is.

In deze ontwikkelrichting zijn de opgaven en ambities voor deze locatie in een voorlopig stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp verwoord en verbeeld. Hierin is op een uitdagende en creatieve wijze een evenwicht gevonden tussen het bouwen van woningen en een nieuwe afronding van de dorpsrand en overgang naar het buitengebied.

Het resultaat is een woongebied waar de inwoners van Sprundel prettig kunnen samenleven en waar de eindgebruiker centraal staat. De nieuwe openbare ruimte nodigt uit om veilig te verblijven, te ontmoeten en te bewegen. Een woongebied dat bijdraagt aan de zoektocht naar betaalbare woningen voor jong en oud. Deze ontwikkelrichting is tot stand gekomen in een constructief proces tussen gemeente Rucphen, de ontwikkelaar en verschillende adviseurs op het gebied van stedenbouw en programma. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig-landschappelijk, programmatisch, milieutechnisch en economisch haalbaar plan.



2.1 ANALYSE BELEID

2.1.1 Omgevingsplan

De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met de geldende gebruiks- en bouwregels van de diverse bestemmingen. Via een planologische procedure kan de beoogde ontwikkeling tot stand worden gebracht.



Bestemmingsplan buitengebied Rucphen 2020, bron: Ruimtelijkeplannen

2.1.2 Rijksbeleid: Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor woningen geldt in de basis dat de realisatie van meer dan 11 woningen gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder. Het uitvoeren van een ladderonderbouwing, met daarin doorkijk naar zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is bij deze ontwikkeling dus nodig.

2.1.3 Omgevingsverordening Noord Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant vormt het juridisch beleidskader vanuit de provincie. Het projectgebied ligt conform de Omgevingsverordening binnen de aanduiding 'landelijk gebied'. Een uitsnede van de kaart van de lov is weergegeven in onderstaand figuur.

Provincie Noord-Brabant heeft in haar Omgevingsverordening de ontwikkellocatie aangeduid als 'Landelijk gebied' (voorheen gold conform lov nog de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' op deze locatie).

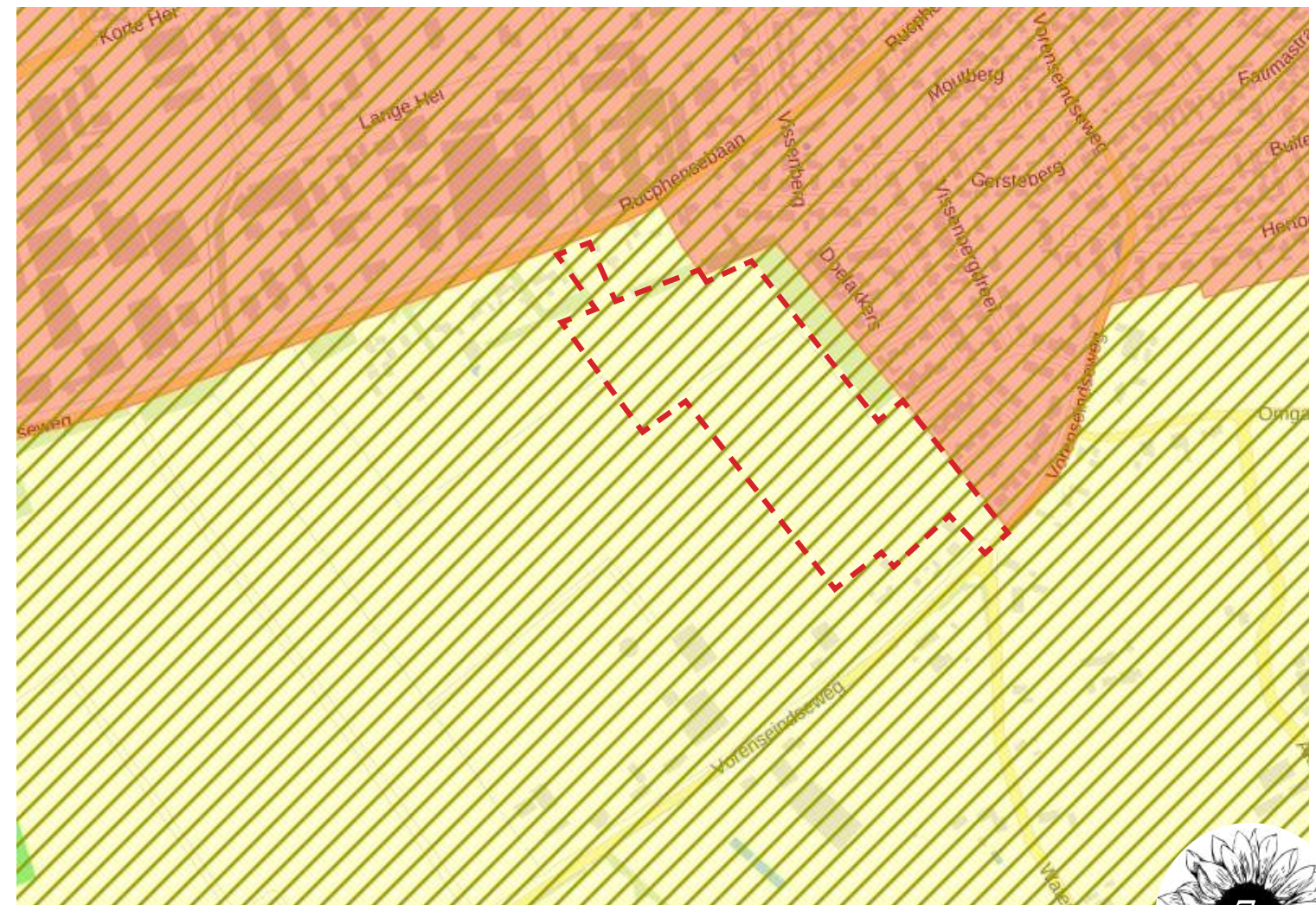
In het 'Landelijk gebied' kan voorzien worden in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken over woningbouw;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden;
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

De ruimtelijke ontwikkeling dient tevens gepaard te gaan met een goede behoefte- en locatiegerichte onderbouwing en een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Bovendien dient er een visie te liggen waarbij onderbouwd wordt wat de ontwikkelingsrichting voor het gebied is (diep, breed, rond benadering).

Conclusie:

De ontwikkeling voldoet aan deze eisen en zullen nader onderbouwd worden binnen de planologische procedure.



Omgevingsverordening Noord Brabant, uitsnede

2.1.4 Provincie: Omgevingsvisie Noord Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt. Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen. Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Maar: geconcludeerd wordt dat de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar niet enkel binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. Daarom dienen ook de mogelijkheden voor gerichte uitbreiding onderzocht te worden. De beoogde ontwikkeling biedt kansen om hier aan bij te dragen.

De provincie Noord-Brabant verwacht dat er in de gemeente Rucphen tot 2030 een fors aantal woningen extra nodig is. Dit bouwplan levert een voorname bijdrage aan de grote woningbouwopgave van de gemeente.

Conclusie:

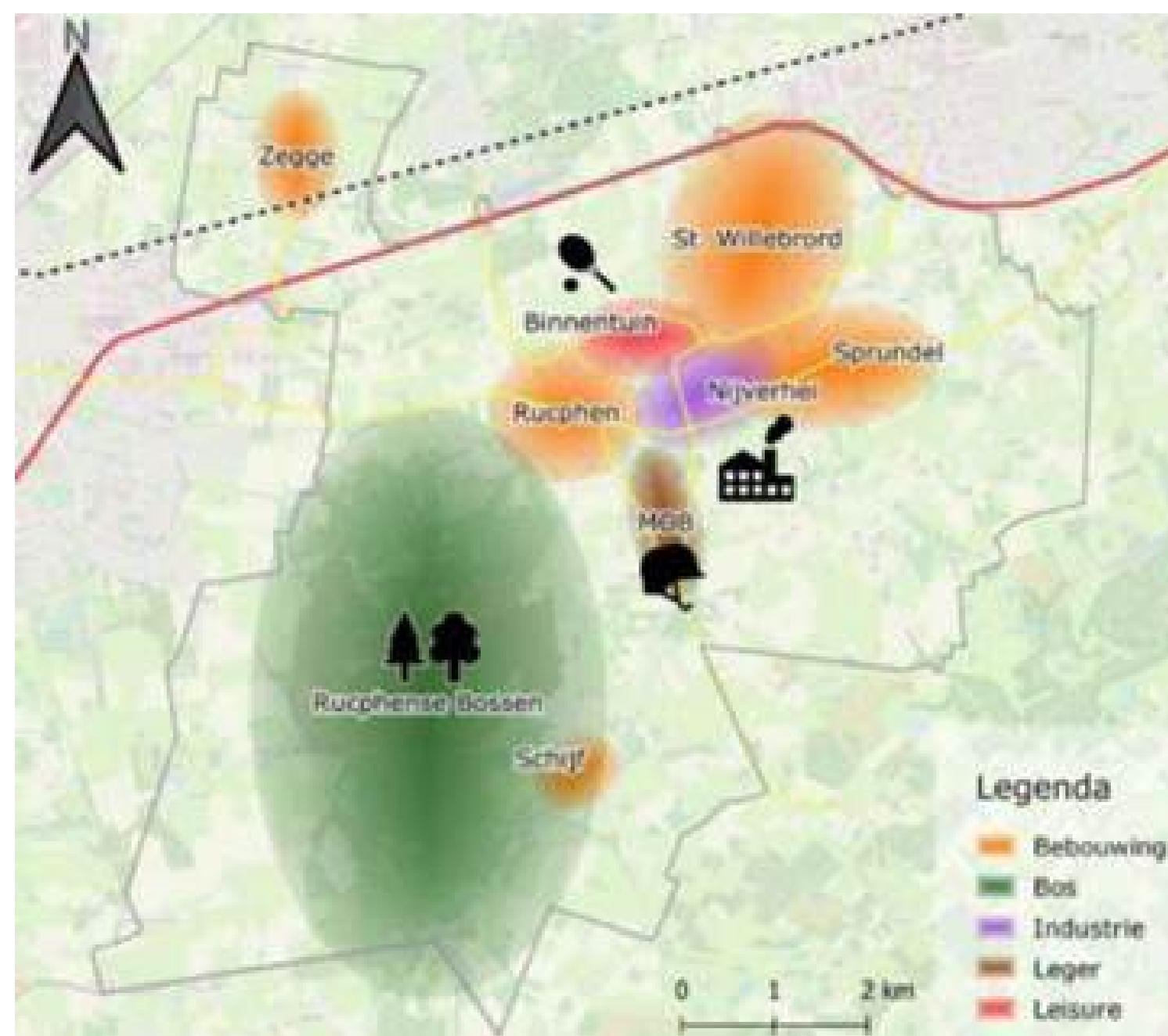
De nieuwe ontwikkeling draagt bij aan de doelen uit de omgevingsvisie.

2.1.5 Omgevingsvisie Rucphen

De gemeente Rucphen heeft een omgevingsvisie vastgesteld, waarin de visie en de ambities voor de leefomgeving worden beschreven. De omgevingsvisie gaat over alle aspecten die te maken hebben met de ruimtelijke ontwikkeling. De omgevingsvisie schetst de koers voor de komende 20 tot 30 jaar. De gemeente Rucphen wil de dorpskernen versterken en verbinden, het klimaat aanpassen, de duurzaamheid bevorderen en het groen-recreatieve kader versterken. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van deze kaders.

Conclusie:

De ontwikkeling draagt bij aan de doelen uit de omgevingsvisie van de gemeente Rucphen.

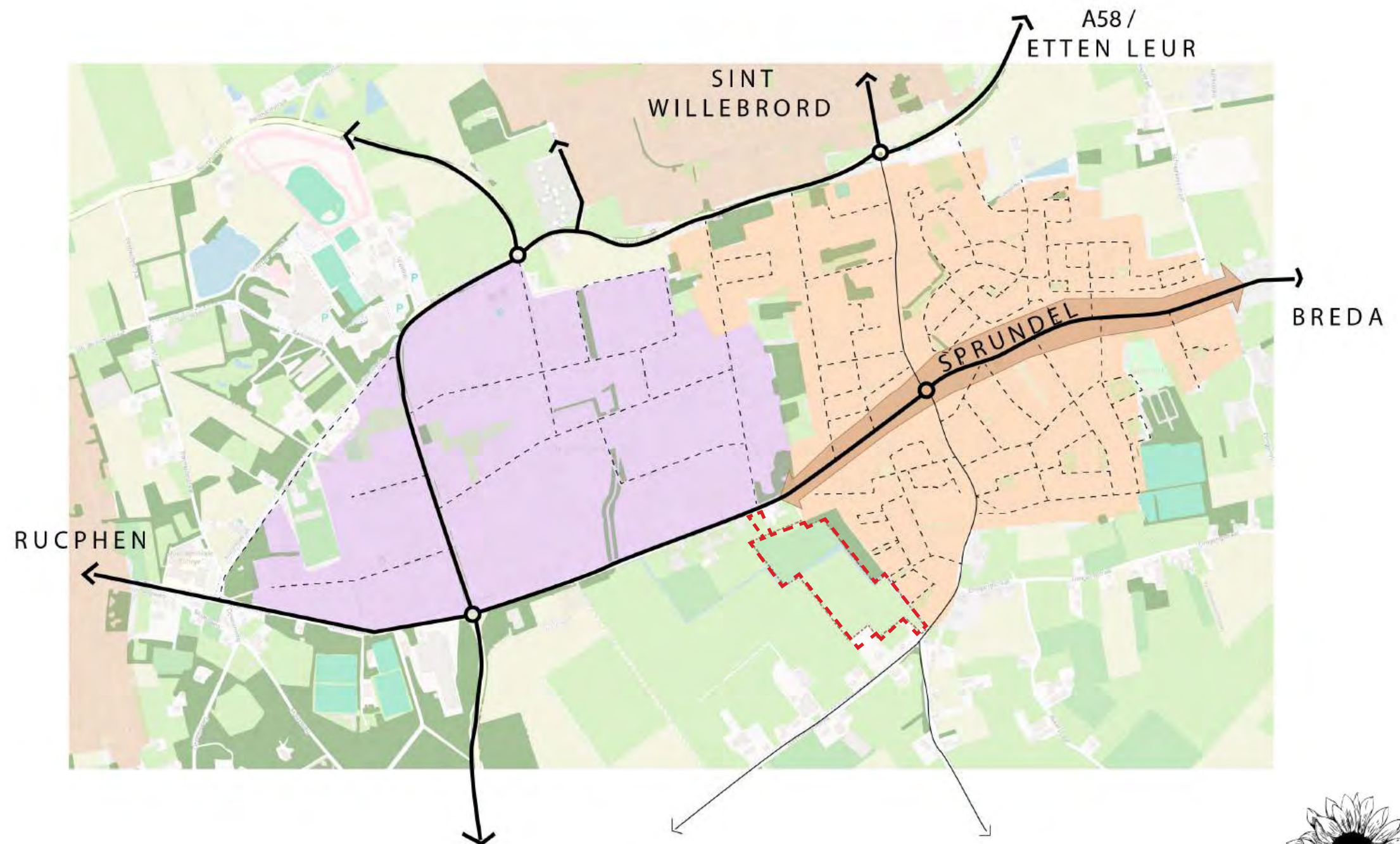


Omgevingsvisie Rucphen

2.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

2.2.1 Context

Het lintdorp Sprundel vormt een van de lintdorpen tussen Roosendaal en Breda. De afgelopen eeuw zijn stapsgewijs het dorp en de omliggende kernen gegroeid. Het ten westen van Sprundel gelegen dorp Rucphen is mede door de ontwikkeling van het bedrijventerrein vrijwel aan Sprundel vastgegroeid. Ook de ten noorden gelegen kern Sint Willebrord is flink in omvang toegenomen en verweven met de ruimtelijke structuur van Sprundel. Door de realisatie van de doorgaande weg tussen Sint Willebrord en Sprundel zijn de kernen weer ruimtelijk herkenbaar van elkaar gescheiden. Waar de noord en de westzijde van de kern een min of meer continue bebouwd gebied is geworden met de buurdorpen en geen ruimte meer biedt voor nieuwe ontwikkellocaties om in de woningbouwbehoefte te voorzien, is aan de zuidwestelijke zijde, de zuidelijke zijde en de oostelijke zijde nog ruimte voor nieuwe ontwikkelingen te vinden. Op de zuidwestelijke locatie kunnen los van de originele doorgaande lintenstructuur buurtjes worden gerealiseerd met een eigen identiteit en structuur.



2.2.2 Bodem

De bodem van het plangebied bestaat uit Laarpodzolgronden; lemig fijn zand (cHn23) (lichtbruin op kaart). Dit zijn humuspodzolgronden zonder ijzerhuidjes en met een matig dikke humushoudende bovengrond. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand. Sprundel zelf ligt op hoge zwarte enkeerdgrond (bruin op kaart); dit is dikke eerdgrond met een esdek, bestaande uit zand en een zwarte minerale eerdlaag.

Conclusie:

- De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zand en is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

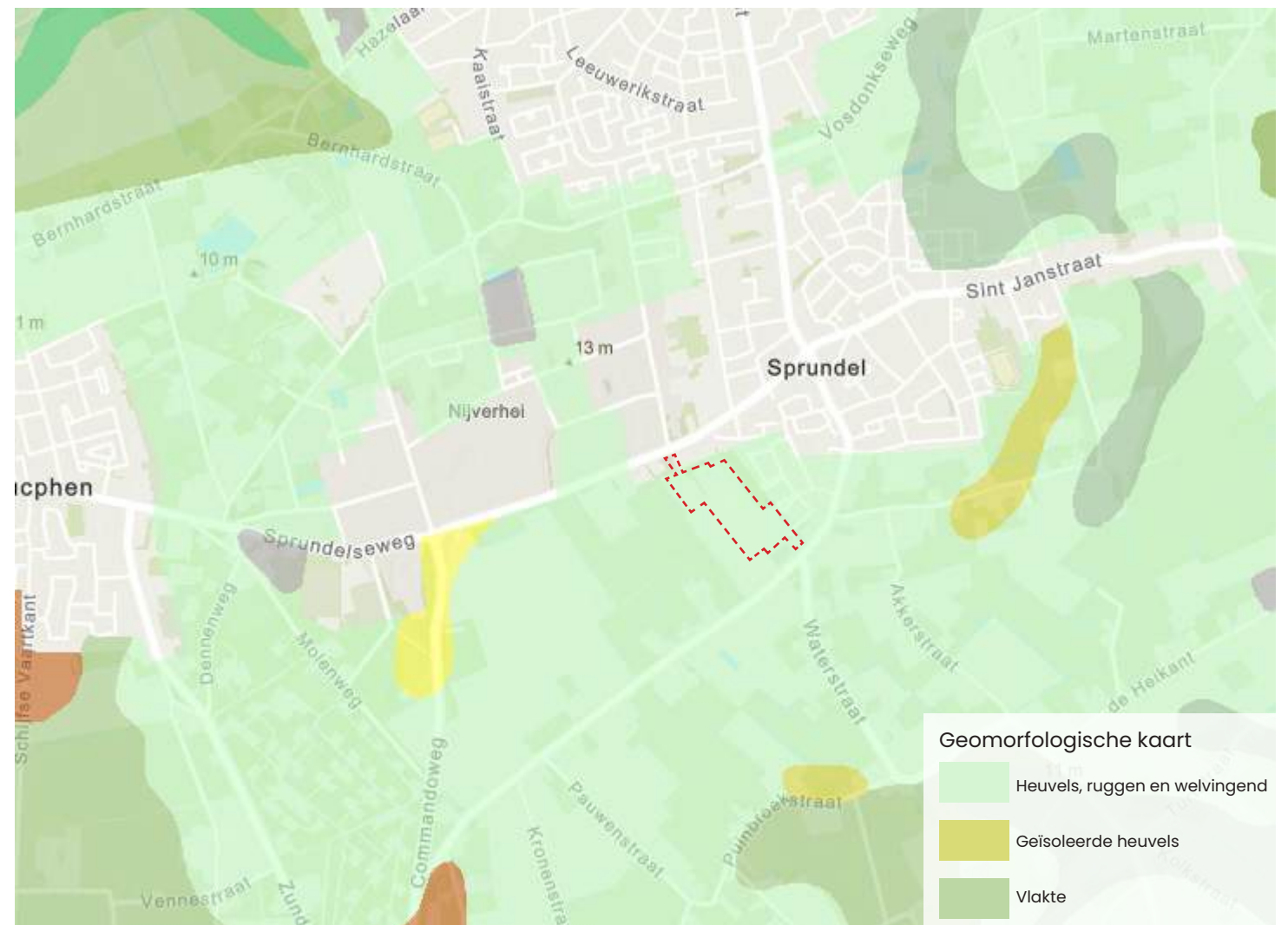
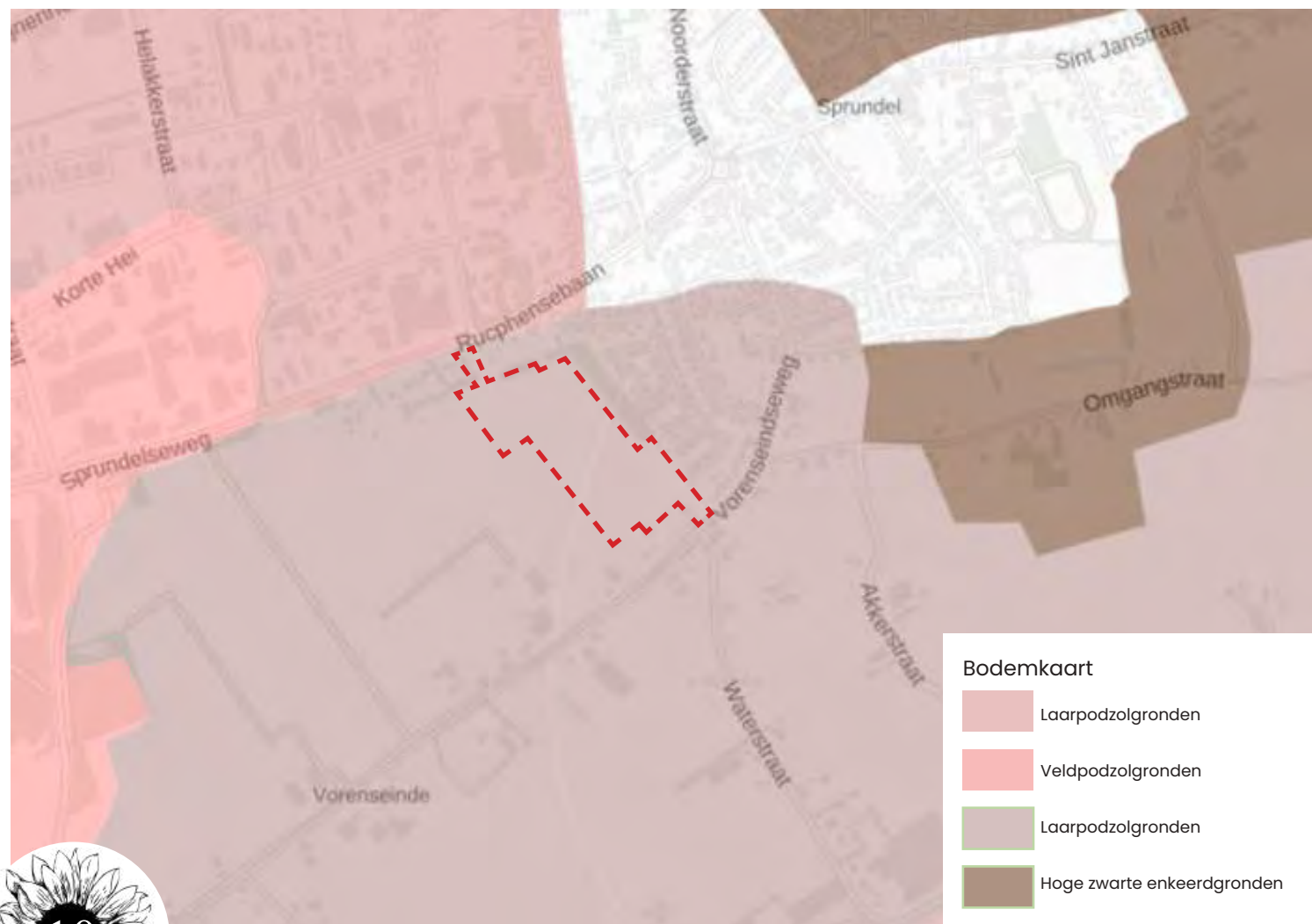
2.2.3 Geomorfologie

Geomorfologisch ligt het plangebied op zogenaamde terrasafzettingen (L41) (groen op kaart). Een groot deel van de gronden rondom Sprundel, van Roosendaal tot Etten-Leur valt hieronder. Bij oude rivierafzettingen komen deze welvingen voor, waarvan het ontstaan moeilijk is te verklaren.

De smalle gele stroken zijn dekzandruggen. De groene strook aan de oostzijde is een dalvormige laagte.

Conclusie:

- Het plangebied valt onder de geomorfologische terrasafzettingen.
- Er zijn geen specifieke dekzandruggen op de locatie die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.



2.2.4 Water

Het water in het plangebied stroomt van oost naar west. Op de (legger)kaart van Waterschap Brabantse Delta is te zien dat de sloten door het plangebied opgenomen zijn in deze kaart, en een belangrijke functie hebben in de opvang en afvoer van oppervlaktewater. Deze moeten dus behouden blijven. De watergang is momenteel als greppel vormgegeven. Het versterken van de biodiversiteit langs de watergang is kansrijk. De grondwaterstand in het plangebied zijn vrij hoog (GHG tussen 1 en 1.5 m, GLG > 2 m).

In de omliggende wijken is bij hevige neerslag hinder door water. Hierbij komt vooral het noordelijke lint (Rucphensebaan) en de woonstraten als aandachtspunt naar voren. Hier is relatief veel verharding en minder bergingscapaciteit aanwezig.

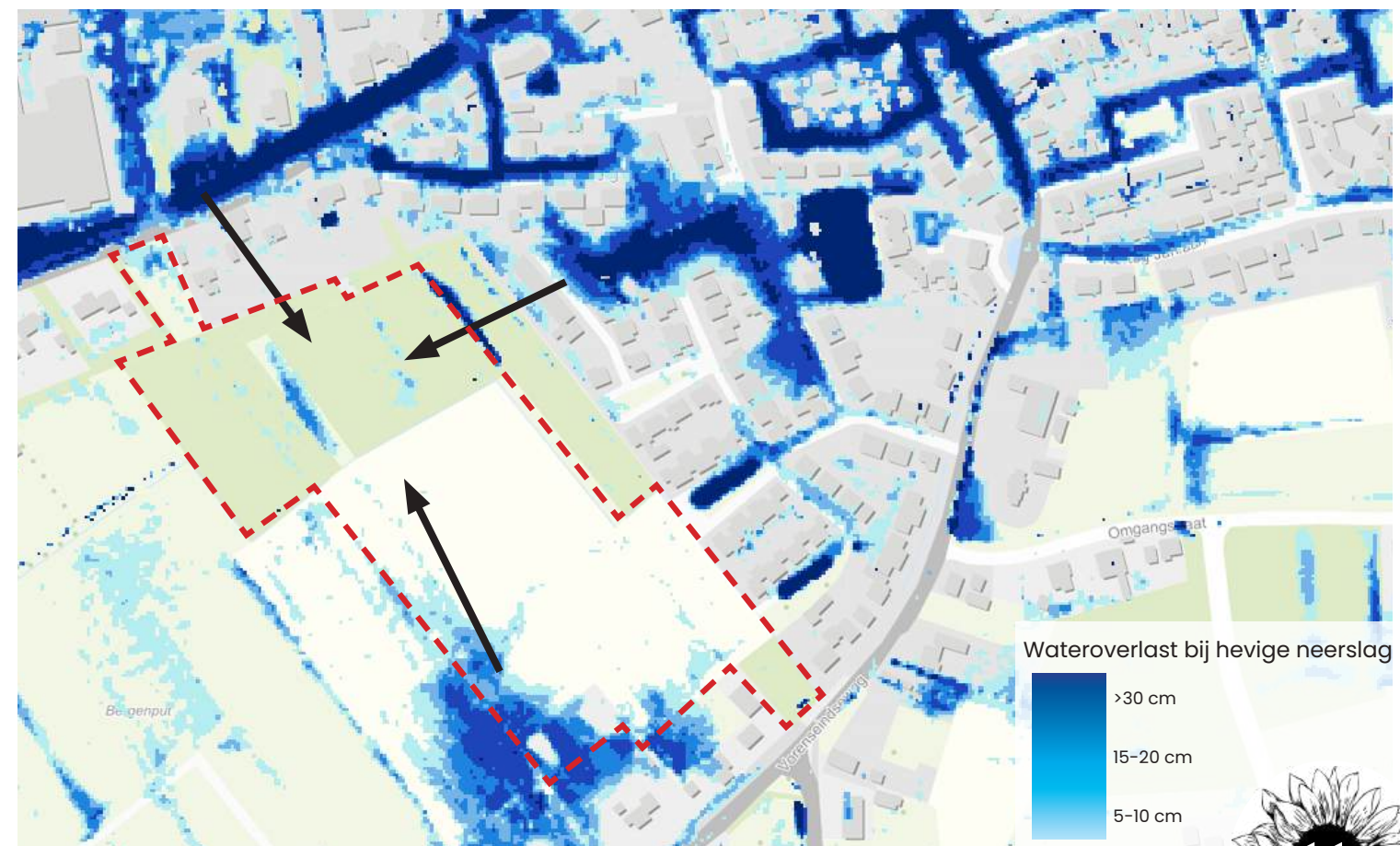
Er wordt met deze ontwikkeling van het landelijke gebied verharding toegevoegd in de vorm van bestrating en bebouwing. Deze zal op de locatie met oppervlakte water worden gecompenseerd.

Een eerste inschatting laat zien dat de verhardingstoename circa 27.500 m² bedraagt, waardoor een bergingscapaciteit benodigd is van ongeveer 1.650 m³ conform de eis van het waterschap om ten minste 600 m³ bergingscapaciteit per ha. verhardingstoename te realiseren.

Voor het plan zou dit bij een gemiddeld maximaal waterpeil van de berging van 30 cm resulteren in een ruimtebeslag van 5.500 m², een oppervlakte die in het plan goed is in te passen waarbij grote ondiepe gebieden ruimte bieden voor een aantrekkelijke combinatie van water en groen.

Conclusie:

- De watergang door het gebied is belangrijk voor de afwatering en biedt kansen deze te vergroten wat capaciteit betreft en te versterken voor de biodiversiteit.
- In de omliggende wijk en de Rucphensebaan is waterhinder. De gemeente onderzoekt mogelijkheden om de overlast tegen te gaan.
- De verhardingstoename binnen het plangebied zal worden gecompenseerd door de aanleg van een waterberging.
- De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor het watersysteem.



2.2.5 Groen

Het landelijk gebied is sinds de ruilverkaveling die hier plaats heeft gevonden haar kenmerkende houtwallen als erfbegrenzing kwijt. De locatie is in gebruik voor aardappel / maaisteelt en heeft een zeer beperkte ecologische waarde. Het bos / de bosschage ten noordoosten van het plangebied heeft wel ecologische waarde, maar is niet toegankelijk en daardoor ook een fysieke barrière naar de naastgelegen wijk. Naast het bestaande bos staat een solitaire boom (onderstaande foto) die het behouden waard is.

Conclusie:

- Het bestaande bosperceel blijft behouden.
- De bestaande solitaire boom blijft behouden.
- Koppel de groene wiggen vanuit de naastgelegen wijk waar mogelijk door.
- Realiseer een interne groenstructuur voor de lokale verblijfskwaliteit
- De beoogde ontwikkeling geeft een kans voor het verbeteren van de biodiversiteit.



- Groenstructuur kaart
- Bossen (historisch)
 - Agrarisch landschap (historisch)
 - Agrarisch in gebruik
 - Bermen en dorpsgroen
 - Verbinder en doorzicht landschap
 - Groene aansluitingen historisch lint
 - Solitaire boom

2.2.6 Overige milieu en omgevingsaspecten

Voor het bouwen van woningen geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Gezien de aard, omvang en locatie van de beoogde ontwikkeling kan naar verwachting worden onderbouwd dat er geen aanleiding is voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure. Dit zal in de volgende fase nader worden onderbouwd. In de verdere uitwerking zal de wetgeving en het beleid op de verschillende milieuaspecten zoals bijvoorbeeld geluid en lucht verder uitgewerkt worden. De verwachting is dat aan de geldende wet- en regelgeving en de diverse beleidsdoelstellingen kan worden voldaan.

Milieuzonering

In de omgeving ligt aan de noordzijde van het plangebied bedrijventerrein Nijverhei. Hier is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan van de Staat van Bedrijfsactiviteiten “industrieterrein”. Nabij het plangebied is op dit bedrijventerrein is alleen milieucategorie 3.1 toegestaan. Verder is aan de Vorenseindseweg 58 een hoveniersbedrijf gevestigd welke ook beschouwd wordt als zijnde een bedrijf met milieucategorie 3.1. Voor bedrijven in de milieucategorie 3.1 wordt doorgaans een richtafstand aangehouden van 50 meter. Indien er in het planvoornemen geen woningen binnen 50 meter tot een bedrijfsperceel heeft het bestaande bedrijventerrein geen invloed op de nieuwbouw.

Drift

Omwille van het voorkomen van mogelijk negatieve gevolgen door drift van schadelijke bestrijdingsmiddelen wordt een spuitvrije zone opgenomen op de aan de toekomstige woningbouw aangrenzende gronden. Hierover is overeenstemming bereikt met de eigenaar van de aangrenzende gronden waardoor dit duurzaam geborgd kan worden.

Quickscan flora en fauna

De resultaten uit een uitgevoerde quickscan naar potentiële risico's op het gebied van flora en fauna laten zien dat er geen belemmeringen zijn vanuit de deze wetgeving voor het te realiseren nieuwbouwplan.

Klimaatstresstest

Deze wordt gemaakt op basis van het goedgekeurde stedenbouwkundig plan en volgt in een later stadium.

Grondwaterstand

Verder onderzoek van de grondwaterstand in verband met waterberging en waterretentie zal in een volgende fase worden uitgewerkt door middel van peilbuismetingen.



2.2.7 Hoogteligging

Op de figuur AHN (Algemene Hoogtekaart Nederland) met de twee dwarsprofielen (noord(west)-zuid(oost) en (noord)oost- (zuid)west is op te maken dat het plangebied in een hogergelegen deel van Brabant ligt; Het terrein ligt gemiddeld op circa 11,5 meter boven NAP.

De (noord)oost-(zuid)west lopende sloot is het laagstgelegen en ligt op circa 10 meter. De terreinen aan weerszijden van de sloot lopen af naar de sloot. Met name in zuid(ooste)elijke richting loopt het terrein op.

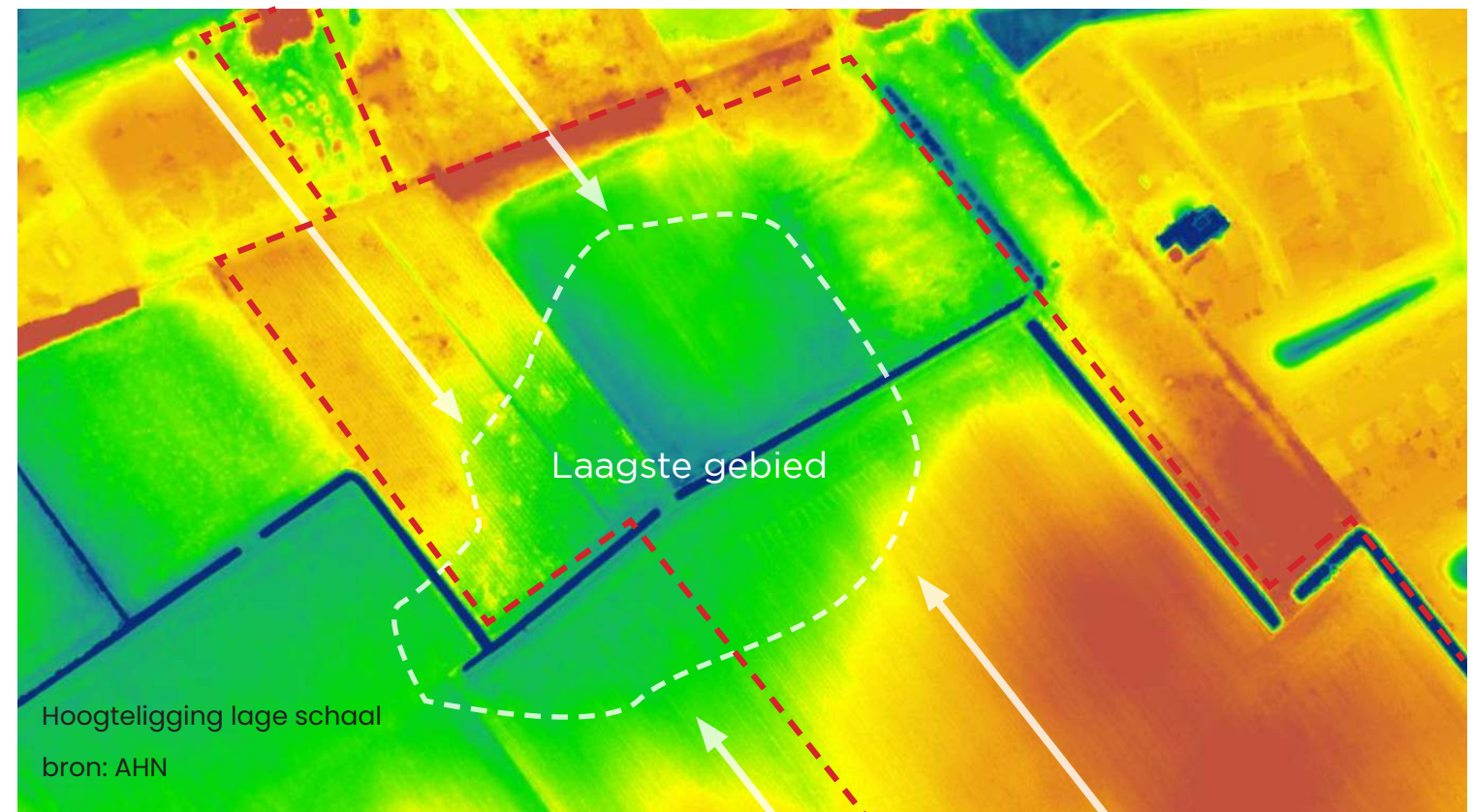
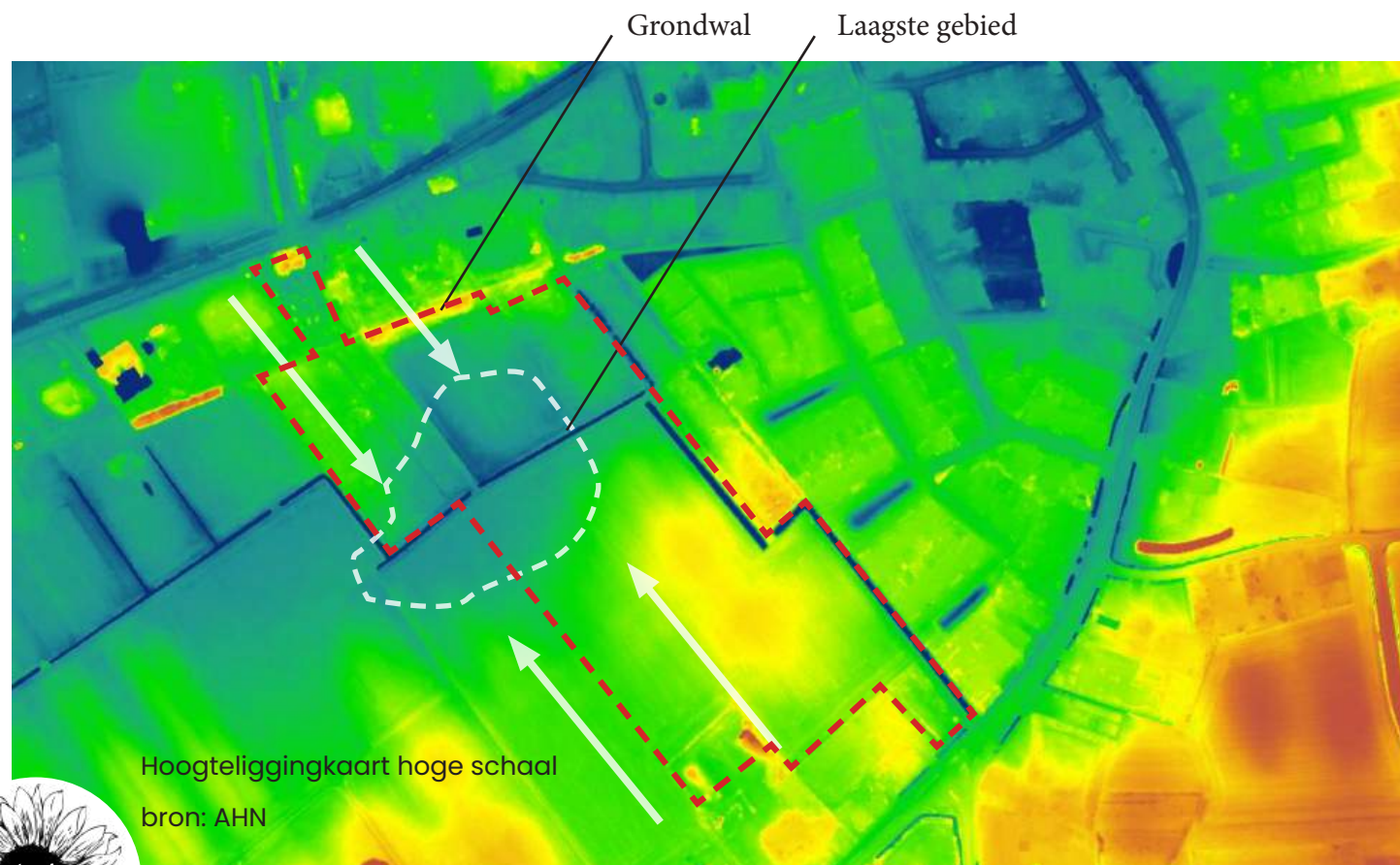
Tussen het plangebied en de bebouwing aan de noordzijde (Rucphensebaan) is een grondwal aangebracht.

Conclusie:

- Gebied loopt af richting de centrale watergang
- De grondwal aan de noordzijde verzacht met de bestaande bomen de overgang naar de lintwoningen.



Figuur dwarsdoorsnede/ hoogteprofiel Noord(west)-zuid(oost) van Rucphenseweg tot Voreneindseweg



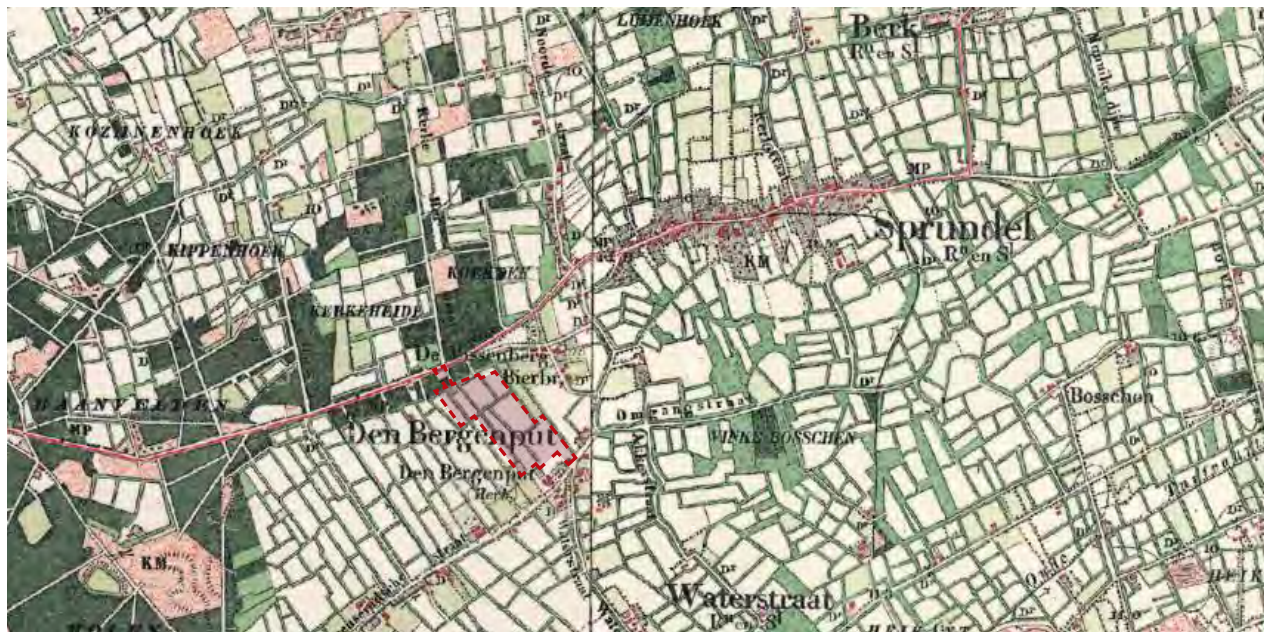
2.2.8 Historie

Sprundel is ontstaan als verdichting van het doorgaande lint tussen Breda en Roosendaal. De kerk en het kerkhof liggen op een naar het zuiden uitstrekkende zandrug. In de omgeving werd turf gewonnen tot het veen uitgeput raakte. Kunstmest maakte de overgang naar landbouw mogelijk wat ook nu nog de landelijke omgeving kenmerkt.

Rond 1900 waren de landbouwpercelen omzoomd door bomenrijen en struiken, en vormden daarmee een kamerstructuur. In latere situaties is deze structuur door herverkaveling niet meer te herleiden.

Ten noorden van de Rucphensebaan is te zien hoe de uitbreiding van industrie en bedrijvigheid Rucphen en Sprundel vrijwel aan elkaar heeft doen groeien.

Een uitbreidingswijk is ten oosten van de planlocatie gerealiseerd tussen 2000 en 2019.



Kaartbeeld 1900 (bron: topotijdreis)



Kaartbeeld 1970 (bron: topotijdreis)

Een bosschage staat tussen deze wijk en het plangebied in. Deze bosschage is al zichtbaar in kaartbeelden van 1900 en heeft hierdoor historische (en ecologische) waarde.

De planlocatie ligt aan de westelijke rand van Sprundel. De historische dorpslinten begrenzen de locatie aan de noord- en zuidzijde met de achterzijde van de lintbebouwing richting het plangebied.

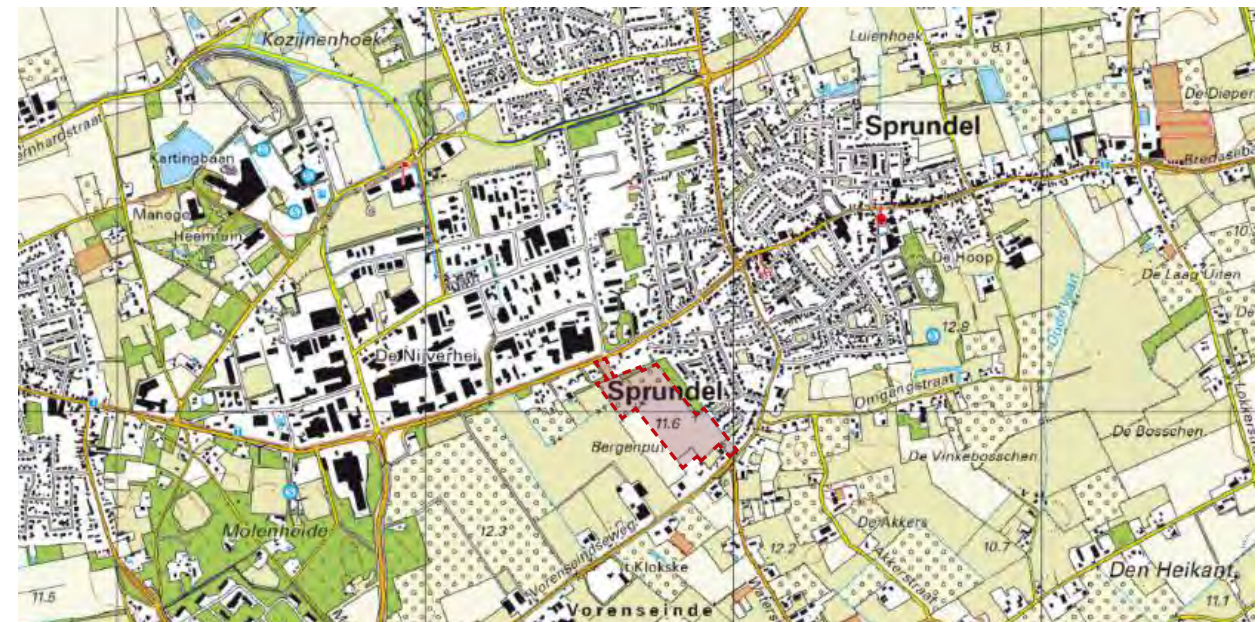
Binnen dit stedenbouwkundig plan wordt een relatie of een aansluiting gemaakt op deze elementen. Dit gebeurt door het versterken en behouden van doorzicht op het landschap en door te refereren aan de oude verkavelingstructuur.

Conclusie:

- kans: terugbrengen oude kamerstructuur
- behoud de bestaande bosschage aan de noord-oostzijde



Kaartbeeld 1970 (bron: topotijdreis)



Kaartbeeld 1970 (bron: topotijdreis)

2.2.9 Infrastructuur

De locatie is tussen twee doorgaande linten gelegen, aansluitend op de naastgelegen woonwijk. Aan de noordzijde ligt de Rucphensebaan, een brede ontsluitingsweg tussen Rucphen en Sprundel die het ten noorden gelegen bedrijventerrein ontsluit.

Aan de Rucphensebaan wordt een directe ontsluiting van het plangebied gerealiseerd voor gemotoriseerd en langzaam verkeer.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied eveneens ontsloten op de Vorensendseweg. De Vorensendseweg is een meer agrarisch lint met veel doorzichten naar het achterliggende landschap.

Aan de oostzijde is het op enkele plekken mogelijk om met langzaam verkeer aan te sluiten op de open groene ruimtes. Hierdoor ontstaat er een doorlopende langzaam verkeer structuur. Een aansluiting voor gemotoriseerd verkeer is hier niet wenselijk gezien de smallere wegprofielen.

Conclusie:

- De wijk kent twee hoofdontsluitingen, zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het plangebied. Deze ontsluitingen zijn beide goed bruikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer.
- Kansen voor een langzaam verkeer ontsluiting aan de oostzijde bij de aangrenzende woonwijk.



2.2.10 Stedenbouwkundige structuur

De dorpslinten langs het plangebied hebben een karakteristieke structuur als oude doorlopende straten richting het centrum. Vrijstaande woningen en verspringende rooilijnen kenmerken deze lintstructuur. De uitbreidingswijk ten oosten van de locatie heeft een eigen structuur bestaande uit woonstraatjes met op elkaar georiënteerde voorgevels in een overwegend strakke rooilijn en kleine (groene) pleintjes. De woonblokken hebben geen eenduidige structuur, maar dragen bij aan de landschappelijke afronding van de huidige dorpsrand.

Conclusie:

- Woonwijken hebben een eigen structuur ten opzichte van de doorgaande linten
- De direct ten oosten van de ontwikkellocatie gelegen buurt vormt de bestaande dorpsrand en maakt met groene ruimtes een verbinding.
- De nieuwe wijk is een goede mogelijkheid om een betere afronding van het dorp naar het landschap te maken.



Woonblokken structuur



Voorgevellijnen en structuur recente aangrenzende uitbreiding

2.2.11 *Appartementen*

In Sprundel bestaat het meerendeel van de woningen uit één tot twee lagen met een kap. Met het toevoegen van appartementen wordt het woningaanbod diverser in Sprundel. Op enkele locaties zijn in de bebouwde kom wat hogere woongebouwen aanwezig, specifiek langs de doorgaande wegen. Deze woongebouwen hebben over het algemeen een wat hogere begane grondverdieping met daarin voorzieningen en daarboven wonen. In totaal komen deze gebouwen uit op drie lagen, waarbij de bovenste verdieping als forse kappen zijn vormgegeven. Gezien deze context houden we voor een nieuw appartementengebouw ook drie bouwlagen aan.

De positionering van de appartementen vindt aan de noordzijde van het plangebied plaats. Het creëert een visueel herkenningpunt en kan dienen als een symbolische 'poort' naar de omgeving, vooral wanneer het zichtbaar is vanaf belangrijke toegangswegen zoals de Rucphensebaan. De toevoeging van een appartementengebouw maakt het vergroten van de openbare ruimte hier mogelijk, maar deels ook wenselijk. Schaduwwerking, uitzicht, privacy, en de integratie van groen in het ontwerp zijn elementen die hier goed ingepast kunnen worden.

Binnen het ontwerp wordt de ruimte rond de appartementen ingezet als openbaar groen met recreatieve wandelroutes voor de omwonenden en toekomstige bewoners. Het openbaar groen kan hierdoor een relatie leggen met het landschap en het historische groen aan de noordoostzijde. Tevens zorgt de positionering van appartementen naast het groen voor een locatie die minder privacygevoelig is voor omwonenden en de toekomstige bewoners.

2.2.12 Uitgangspunten



Uitgangspunten

- Plangebied
- Ontsluiting gemotoriseerd verkeer
- Kans langzaamverkeersverbinding
- Verbinding langzaam verkeer en verbinding hulpdiensten
- Kansen nieuwe dorpsrand:
 - Verbinding met landschap
 - Landschappelijke overgang naar bebouwing
 - Afwisselende bebouwing dorpsrand
- Behoud bestaande bos
- Behoud bestaande solitaire boom
- Interne groenstructuur nieuwe buurt
- Kansrijke landschappelijke en recreatieve verbinding
- Zoekgebied waterberging
- Behoud / uitbreiden bestaande watergang
Vergroten biodiversiteit watergang
- Kans gebruik richting historische verkaveling
- Ruimtelijke markering entree
- Zorgvuldige overgang burens
- Kansrijk gebied appartementen

0 10 20 30 40 50 60 70



3. ONTWERP



3.1 Ontwerpvisie

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een groene omkadering van het plangebied. Groene overgangszones en landschapselementen zorgen voor een goede inbedding van de nieuwe woonwijk in het landschap. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige groenstructuren in en rondom het plangebied.

Binnen de woonwijk zorgen de bestaande watergang in combinatie met drie groene zones voor de ruimtelijke structuur binnen dit project.

Deze groene openbare ruimtes hebben dezelfde schaalgrootte als het groen in de naastgelegen woonwijk Vissenberg II. De nieuwe groene structuren worden beleefbaar en veilig ingericht en dragen bij aan de ambities ten aanzien van klimaatadaptatie.

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten via de Rucphensebaan en de Vorenseindseweg. Verder is er een wandel-fietsverbinding gemaakt met de naastgelegen woonwijk.

De noordelijke ontsluiting van het plangebied vanaf de Rucphensebaan wordt begeleid door twee woningen. De woning nabij het kruispunt wordt vormgegeven als accent, met een bijzondere vormgeving (verticaal geled) en extra hoogte (3 bouwlagen met plat dak of lessenaarskap). Het plangebied is zichtbaar door een opening in de bestaande groene bosrand. Vanaf deze opening maakt de weg een bocht naar links, in de buitenbocht wordt een ruim en weids uitzicht geboden op het groenpark en het landschap. In het park is een rustplaats met banken en een natuurlijk speelvoorziening voorzien. Iets verderop is de entree van het appartementengebouw zichtbaar als hoogte-accent en landmark voor het aansluitende woongebied. Het wandelpad door het park en langs het appartementengebouw sluit verderop aan op het ommetje achter de vrijstaande woningen.

Ook de zuidelijke ontsluiting van het plangebied aan de Vorenseindseweg wordt gemarkeerd met een bijzondere woning als accent bij de entree van de wijk. De laanbeplanting langs de centrale ontsluitingsweg is hier reeds zichtbaar langs de watergang die door het gebied meandert.

In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor diverse woontypologieën. De appartementengebouwen ten noordwesten van de verkaveling zijn relatief kleinschalige gebouwen met maximaal 3 bouwlagen, waarbij voor het meest westelijk gelegen gebouw een 4e bouwlaag overwogen kan worden in de ontwerpfase. Op deze manier wordt de woningvoorraad van het dorp Sprundel uitgebreid met een goede inpassing binnen het bestaande landschap.

Qua bouwhoogten wordt aangesloten bij de dorpse karakteristiek van het dorp Sprundel. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd in twee lagen met een kap, afgewisseld met een enkel hoogteaccent in drie bouwlagen met plat dak, bijvoorbeeld als beëindiging van een bouwblok. De appartementengebouwen worden uitgevoerd in voornamelijk drie bouwlagen, mogelijk met een vierde bouwlaag als accent in de straatwand of bij de entree van het gebouw. De hoogte-accenten bij de twee ontsluitingen van de wijk verdienen extra aandacht, hier is een extra bouwlaag ook denkbaar. In een volgende ontwerpfase zal dit verder uitgewerkt worden.



wonen aan het groen



openbare groene ruimte

3.2 Water en groen

Basis voor de groenstructuur van het stedenbouwkundig plan is de reeds aanwezige groenstructuur in het gebied. In het ontwerp zijn meerdere groenzones aanwezig met een eigen kwaliteit en beleving. Deze oost-west-groenstructuren hebben elk een eigen karakter en kwaliteit, en vormen overgangsgebieden naar de bestaande woonwijk Vissenberg II én naar het omliggende landschap. Zo komt het landschap als het ware de wijk in. Een stevige groene omzoming van het projectgebied ten westen zorgt voor een zachte overgang van de nieuwe woonwijk naar de naastgelegen weilanden.

In het noord-westen is een groen landschapselement met waterbuffer in het plan opgenomen. Binnen de woonwijk vormen de drie groene zones samen met de aanwezige waterloop het groene casco van de wijk. De groene hofjes geven een bijzondere woonkwaliteit aan de wijk en hebben ruimte voor verblijf en speelgelegenheid. De inrichting van de openbare ruimte is uitnodigend, veilig ingericht en geschikt voor alle leeftijdscategorieën. De openbare ruimte stimuleert ontmoeting en sociaal contact.

De vier groenzones hebben elk een eigen karakter en oriëntatie. De twee noordelijke groenzones verbinden de bestaande bosranden met het park en het buitengebied. De zuidelijke groenzone heeft zowel een ruimtelijke verbinding met het buitengebied (via het ommetje) als met de bestaande woonwijk Vissenberg. De middelste groene ruimte heeft een meer besloten en intiem karakter als verblijfsgebied en plaats voor ontmoeting. Doordat de verschillende groengebieden verschillend worden ingericht ontstaat een mooie diversiteit in de openbare ruimte.

De beplanting in het openbaar groen wordt uitgevoerd met een zo groot mogelijke biodiversiteit. De beplanting dient er aantrekkelijk uit te zien.



wadi in groenzone



3.3 Spelen

In de wijk zijn op verschillende locaties binnen de openbare groene zones speel- en beweegplekken aanwezig. De speelplekken hebben een uitnodigend natuurlijk karakter waarbij de speeltoestellen zijn gemaakt van natuurlijke materialen.

Deze speelgelegenheden worden ontworpen voor zowel kinderen in de categorie van 2-6 jaar, als die van 6-12 jaar.

Iedere speelplek krijgt één of meerdere inclusieve speeltoestellen /-aanleidingen voor kinderen met een visuele, mentale of motorische beperking.



spelen 2-6 jaar



spelen 6-12 jaar

"natuurlijk spelen"



LEGENDA

○ mogelijke posities speelplek met speeltoestellen



inclusieve speelvoorziening

3.4 Wonen

Uitgangspunt bij de ontwikkeling Helianthus Park is een gedifferentieerd woningaanbod van vrijstaande woningen, geschakelde woningen, rijwoningen en appartementen. De woningen zijn geclusterd in 5 woonvelden.

Er is een duidelijke begrenzing tussen de private en de openbare zijde van de woningen. De openbare zijde (voorgevels, voordeuren) heeft een uitnodigend karakter, de private zijde (zijtuinen en achtertuinen) biedt beschutting en privacy. Dit woonconcept past bij het dorps karakter van Sprundel en sluit aan bij de karakteristieken van de aansluitende woonwijk. In het vervolgproces zal voor de architectuur van de woningen een beeldkwaliteitplan worden opgesteld, waarbij gestreefd wordt naar een streekeigen karakter van de wijk.

3.5 Programma

Binnen het plangebied komen verschillende typen woningen voor verschillende doelgroepen. Zo zitten er appartementen, vrije kavels, rijwoningen en 2 kappers in het plan, evenals levensloopgeschikte woningen. Planologisch worden maximaal 160 woningen mogelijk gemaakt.

Conform de regionale woondeal West Brabant West zal de ontwikkeling voldoen aan de criteria die hierin worden gesteld. Zo zal 30 % van de ontwikkeling sociale woningbouw betreffen en zal 2/3 van het totale aantal betaalbaar zijn. Voor de sociale woningen is het wenselijk om deze langdurig voor deze doelgroep beschikbaar te houden. Om deze reden zijn gesprekken opgestart met een woningcorporatie. De verschillende doelgroepen, jong, oud, alleen of met een gezin kunnen met deze ontwikkeling een nieuwe woonplek vinden. De woningen zullen op de gewenste doelgroepen aangepast worden.

"gedifferentieerd woningaanbod binnen dorps karakter"



"160 woningen"



3.6 Verkeer

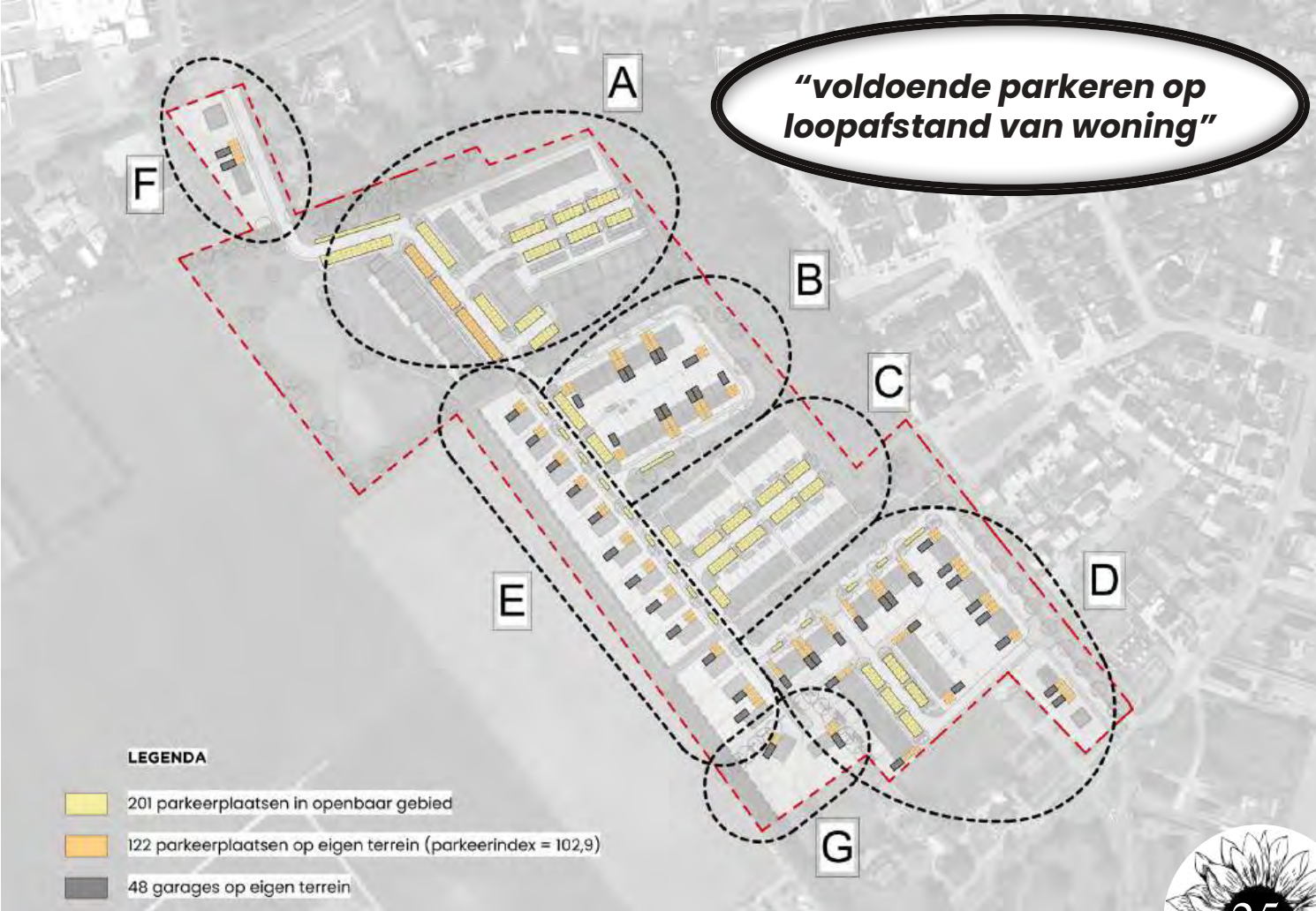
Het stedenbouwkundig ontwerp kent een logische en overzichtelijke wegenstructuur. De wijk wordt ontsloten via de Rucphensebaan en de Vorenseindseweg en kent één hoofdroute met een dorpslandelijke inrichting. Kenmerkend is een smal wegprofiel waar de auto als het ware te gast is. Daarnaast is er een secundaire structuur van voetpaden en achterpaden die informele verbindingen mogelijk maken tussen de woonvelden en met de groene zones en de landschappelijke structuur. Haaks op de hoofdontsluiting worden de woonvelden ontsloten via een secundaire rijbaan met een smaller profiel. In een drietal woonvelden is een centrale parkeercoffer opgenomen, waardoor parkeren uit het zicht is gesitueerd. Op twee plaatsen (in het noorden en ter plaatse van het bestaande Schutterijveld) zijn paden voorzien voor fietsers en voetgangers die verbinding maken tussen Helianthus Park met de naastgelegen woonwijk Vlissingen II.



3.7 Parkeren

Om Helianthus Park een groen karakter te geven is er voor gekozen om het zicht op de openbare parkeervoorziening zoveel mogelijk te beperken. Dit is gedaan door waar mogelijk de parkeervoorziening op eigen terrein en/of uit het zicht te positioneren. Op meerdere plaatsen is daarom gekozen voor parkeercoffers binnen de woonvelden. In de groene openbare gebieden en de landschappelijke elementen is parkeren zoveel als mogelijk vermeden. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gestelde norm met betrekking tot parkeren. Daarbij is rekening gehouden met de nota parkeernormen Rucphen.

veld	parkeerindex eigen terrein	parkeerplaatsen openbaar	totaal aanwezig	benodigd conf. parkeernorm	verschil
A	26,0	90	116,0	114,6	1,4
B	17,6	16	33,6	33,6	0,0
C	0,0	54	54,0	53,2	0,8
D	30,5	32	62,5	61,4	1,1
E	21,6	9	30,6	27,6	3,0
F	3,6	0	3,6	4,6	-1,0
G	3,6	0	3,6	4,6	-1,0
totaal	102,9	201,0	303,9	299,6	4,3



3.8 Duurzaamheid

Energie

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen moet met verschillende energiebehoeftes rekening gehouden worden. Het betreft energie ten behoeve van het verwarmen en koelen van de woningen als ook voor het bereiden van warm water. Verder is er behoefte aan elektriciteit voor huishoudelijk gebruik en in toenemende mate ook voor mobiliteit. Om te bepalen welk energieconcept in het plan het meest passende is, zullen verschillende opties worden overwogen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij de ambities van de gemeente Rucphen.

Openbare ruimte

De nieuw aan te leggen openbare ruimte en de te planten bomen vormen beleefbaar groen. Dit is groen wat bijdraagt aan de gezondheid van de nieuwe bewoners door er naar te kijken, maar ook door er doorheen te kunnen wandelen en elkaar te kunnen ontmoeten. Het nieuw aan te leggen groen zal de biodiversiteit in het gebied sterk verbeteren. Daarnaast levert een versterking van groen een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Door de aanleg van dit groen en het watersysteem kan daarnaast hemelwater infiltreren bij natte periodes (piekbuien), maar ook vastgehouden worden bij drogere periodes. Het plan geeft hiermee invulling aan meerdere klimaatvraagstukken en is daarmee klimaatadaptief.



bruikbaar en beleefbaar openbaar groen

3.9 Ruimtegebruik

Helianthus Park kan met recht een groene ontwikkeling genoemd worden. Op onderstaand kaartje is het ruimtegebruik aangegeven. Met een percentage groen van ca. 35 % wordt ruim voldaan aan de ambities van de gemeente Rucphen om minimaal 75 m² groen per woning te realiseren (bij een uitgangspunt van 160 wooneenheden betekent dat 160 x 75 = 12.000 m²). Door de ruime aanwezigheid van groen in het plan wordt ook voldaan aan het beleidsuitgangspunt dat vanuit iedere woning binnen 300 m1 een park of aantrekkelijk buitengebied bereikbaar is.



3.10 Kroonprojectie

De openbare ruimte voldoet aan het beleidsuitgangspunt volgens het 3-30-300 principe:

- * Vanuit iedere woning zijn 3 bomen zichtbaar.
- * De wijk krijgt voldoende bomen, waarbij het openbaar gebied een kroondekking heeft van minimaal 30%. In het plan realiseren we een kroondekking van ca. 37% (uitgaande van de kroonprojectie van alle bestaande en nieuwe bomen t.o.v. de totale verharding en het vereiste oppervlakte van het openbare groen)
- * Binnen 300 meter van elke woning is een park aanwezig en/of loopt men een aantrekkelijk buitengebied in.

Aan alledrie de eisen wordt ruimschoots voldaan.

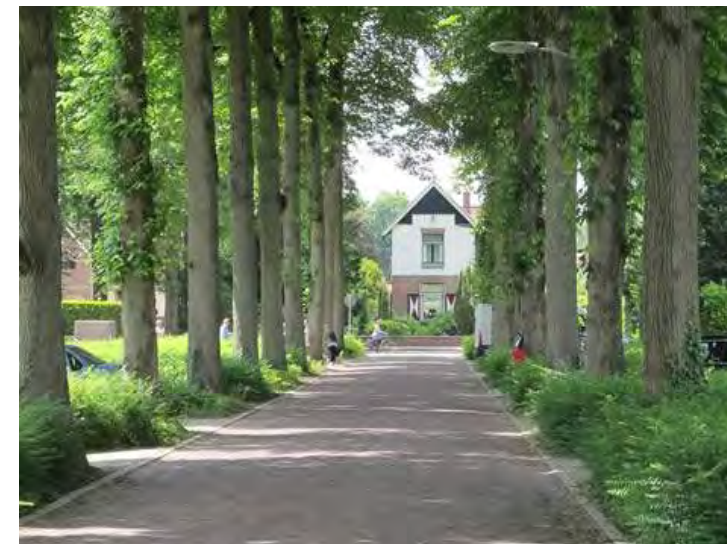
"37% kroondekking"



schaduw grote bomen



bomen met volle kroon



kroonprojectie boven verharding voorkomt hittestress

3.11 Stedenbouwkundige verkaveling



1:1500

Stedenbouwkundig ontwerp

4. PARTICIPATIE

4.1 *Het doel*

Het doel van de participatie is om de omgeving in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij de ontwikkeling. De directe omgeving wordt hierbij goed geïnformeerd over het plan en betrokken bij een aantal specifieke onderwerpen. Eventuele wensen en opmerkingen kunnen zo in een vroegtijdig stadium worden meegenomen, waardoor een vlotte ruimtelijke procedure kan worden doorlopen.

4.2 *Kernboodschap*

In deze ontwikkelrichting zijn de opgaven en ambities voor deze locatie in een voorlopig stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp verwoord en verbeeld. Hierin is op een uitdagende en creatieve wijze een evenwicht gevonden tussen het bouwen van woningen en een nieuwe afronding van de dorpsrand en overgang naar het buitengebied. Het resultaat is een woongebied waar de inwoners van Sprundel prettig kunnen samenleven. Een woongebied dat bijdraagt aan de zoektocht naar betaalbare woningen voor jong en oud.

Deze ontwikkelrichting is tot stand gekomen in een constructief proces tussen gemeente Rucphen, de ontwikkelaar en verschillende adviseurs op het gebied van stedenbouw en programma. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig-landschappelijk, programmatisch, milieutechnisch en financieel haalbaar plan.

4.3 *Context*

Op 20 juni 2023 heeft het college besloten voor de locatie Helianthuspark aan de slag te gaan met een ontwikkelvisie waarin de hoofdlijnen en randvoorwaarden voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in het gebied zijn vastgelegd.

Het eindproduct van de ontwikkelvisie betreft een stedenbouwkundig plan voor de woningbouwontwikkeling Helianthuspark.

Op basis van het in deze ontwikkelvisie opgenomen stedenbouwkundige schetsontwerp wordt de participatie met de omgeving opgestart.

4.4 *Aanpak*

In de diverse fases van het project zal participatie plaatsvinden. Het grootste deel van de participatie zal op het niveau van Meeweten plaatsvinden. Specifieke stakeholders zoals bijvoorbeeld het waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord Brabant zullen op een hoger niveau betrokken worden.

- We haken aan bij de Omgevingsvisie van de gemeente Rucphen
- Om het vertrouwen bij de omgeving in het proces te behouden ‘zeggen we wat we doen, en doen we wat we zeggen’. Met behulp van één helder basisverhaal en goede bestuurlijke afstemming.
- We kennen de belanghebbenden. Een goede analyse waarbij we de behoeftes en belangen van alle belanghebbenden in beeld krijgen, leidt tot een beter plan.
- We zijn eerlijk en transparant over issues die spelen.
- We zijn helder over de spelregels van de participatie: Wat wordt er met de inbreng gedaan? En hoe wordt dit teruggekoppeld?
- We richten de communicatie- en participatieactiviteiten in volgens de principes en eisen van de Leidraad Participatie van de gemeente Rucphen.

4.5 Wat willen we bereiken met participatie

Met de participatie willen we het draagvlak voor de ontwikkeling vergroten en daar waar mogelijk inspelen op de woonbehoeftes die in Sprundel, danwel bij de direct belanghebbenden spelen.

4.6 Stakeholderanalyse

Voor de te doorlopen participatieprocedure voor deze ontwikkeling is een stakeholderanalyse uitgevoerd:

- College van B&W (beslisser)
- Gemeenteraad Rucphen (beslisser)
- Waterschap (eigenaar watergang, toetsende rol waterbeleid)
- Provincie Noord Brabant (woondeal, buitengebied ontwikkeling)
- Omwonenden (toekomstige en uit omgeving)
- Omliggende bedrijven
- Woningcorporatie Thuisvester
- Natuurwerkgroep-Rucphen

4.7 Betrekken stakeholders

De locatie ligt aan de zuidwestzijde van het dorp. Direct aangrenzend aan de locatie liggen een aantal woningen en bedrijfspercelen. Deze bewoners en bedrijven zullen de meeste impact ervaren van de ontwikkeling met name op het gebied van uitzicht, privacy en verkeersontsluiting. Voor het draagvlak van de ontwikkeling is het daarom belangrijk om deze groep vanaf het begin mee te nemen in het proces, hun wensen en belangen inzichtelijk te krijgen en waar mogelijk hun inbreng mee te nemen in het plan. Deze doelgroep wordt door middel van een brief op de hoogte gebracht van de voorgenomen herontwikkeling. Op basis daarvan kunnen met hen, indien daar behoefte aan is, individuele gesprekken plaatsvinden. Bij de verdere uitwerking zullen zij op diverse manieren op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de ontwikkeling. Ook de rest van het dorp zal op de hoogte worden gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. Er zal een inloopavond worden georganiseerd waarin zij mee worden genomen in de ontwikkeling.

Natuurwerkgroep Rucphen, het waterschap BrabantseDelta en de Provincie Noord Brabant worden apart benaderd om de ontwikkeling uit te leggen en op te halen of er uit de diverse beleidsvelden nog aandachtspunten zijn, zodat we die in de verdere uitwerking mee kunnen nemen.

De Rucphense leidraad heeft vier participatieniveau 's:

- 1) Meeweten
- 2) Meedenken
- 3) Meewerken
- 4) Meebepalen

Gebaseerd op de ambitie van de gemeente én de ruimte voor participatie, stellen we de participatieniveaus als volgt vast:

- De basis is Meeweten. De ontwikkeling is gewenst. Verwacht wordt dat een constructief proces wordt doorlopen.
- Indien daar aanleiding toe is in het proces kan naar het participatieniveau Meedenken worden opgeschaald.

Voor de eerste fase van het ontwikkeltraject is een participatiekalender opgesteld. Voor de volgende fase zal een nieuwe kalender worden opgezet.

Participatie kalender							
	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus
M e e w e t e n		Perisbericht Website	Brief direct omwonenden Ontwikkelvisie voorleggen aan provincie, waterschap en natuurnetwerk Uitnodigen dorp voor inloopavond q&A maken en op website plaatsen	Inloopavond Bericht rondom hetgeen inloop heeft opgeleverd			Perisbericht rondom besluitvorming gemeente
M e e d e n k e n							
M e e w e r k e n							
M e e b e p a l e n							

Naar aanleiding van de dialoog zal dit in de definitieve versie worden aangepast.

4.8 Conclusie participatie ontwikkelrichting

Op 7 mei 2024 is de dialoog opgestart met omwonenden en vertegenwoordigers van de diverse belanghebbenden in het dorp in de vorm van een inloopavond. Ook een vertegenwoordiging van de gemeente was aanwezig. De inloopavond is goed bezocht. De opkomst lag tussen de 100 en 150 personen. De sfeer was goed. Bij de diverse panelen is toelichting gegeven op het plan.

Naar aanleiding van de inloopavond en daarop gevoerde gesprekken kunnen we stellen dat het plan over het algemeen goed is ontvangen. De overall conclusie is dat er geen grote aanpassing van de basis van de stedenbouwkundige opzet noodzakelijk is. Wel zijn op basis van de ontvangen reacties wijzigingen doorgevoerd ten einde tegemoet te komen aan individuele wensen van omwonenden van het plangebied.

Een uitgebreide toelichting van de het doorlopen traject en de op basis hiervan doorgevoerde wijzigingen zal worden opgenomen in het participatieverslag.

Helianthus Park



RHO ADVISEURS

CIER ARCHITECTEN