

**BESTEMMINGSPLAN KOM SPRUNDEL
WIJZIGINGSPLAN ST JANSTRAAT 13 TE SPRUNDEL**

GEMEENTE RUCPHEN

Opdrachtgever: Bouwbedrijf Gebroeders Nouws BVr

Werknummer S/15.018.00

IMRO: NL.IMRO.0840.2583KW002-ON01

Datum: 24 september 2015

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	5
1.1	Inleiding.....	5
1.2	Begrenzing van het plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid.....	12
4.	MILIEU.....	16
4.1	Bodem.....	16
4.2	Geluid.....	17
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.4	Hinder van bedrijven	18
4.5	Externe veiligheid.....	18
4.6	Waterhuishouding	19
4.7	Kabels en leidingen.....	21
4.8	Groenstructuur en ecologische waarden.....	21
4.9	Luchtkwaliteit.....	21
5.	TOEKOMSTIG BELEID.....	22
5.1	Planbeschrijving	22
5.2	Beeldkwaliteit	23
5.3	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	23
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	26
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	27
8.	PROCEDURE.....	29
8.1	Ter inzage legging.....	29
8.2	Resultaten ter inzage legging.....	29

Bijlagen:

1. Collegebesluit gemeente Rucphen, d.d.2015;

Afzonderlijke bijlagen:

Ntb/pm

1. ALGEMEEN

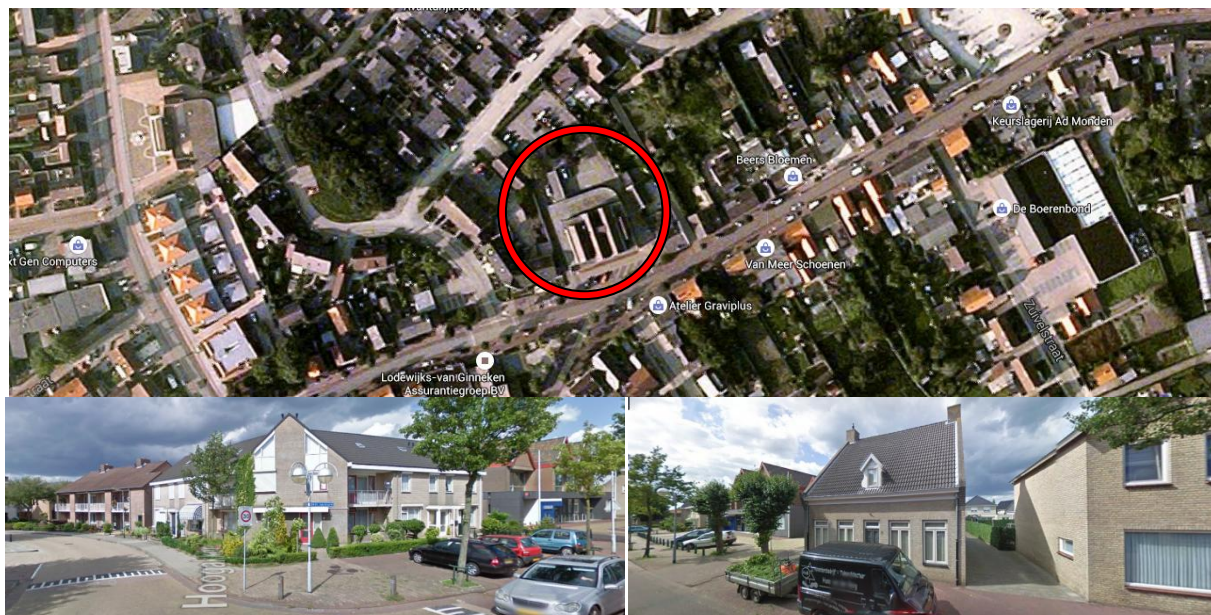
1.1 Inleiding

Bouwbedrijf Gebroeders Nouws hebben het voornemen het voormalig Rabobank gebouw gelegen aan de St.Jansstraat 13 te Sprundel te transformeren tot een centrumvoorziening op de begane grond en met op de tweede verdieping een drietal nultredewoningen voorzien van een lift. Er wordt met name gebruik gemaakt van de bestaande bouw (met de drie kappen) waardoor het beeld in de straat nagenoeg ongewijzigd blijft. Het huidige bestemmingsplan laat het wonen niet toe. Initiatiefnemers hebben dan ook verzocht om een wijzigingsplan. De gemeente wil aan dit verzoek medewerking verlenen omdat het past binnen het ruimtelijk beeld en invulling geeft aan een lokale behoefte van nultredewoningen.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de St. Jansstraat 13 in het centrum van Sprundel op de locatie van de voormalige Rabobank.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een parkeerterrein aan de Hoogakker, gelegen tussen de woningen nr. 61 en 67 ter plaatse. De bestemming van dit parkeerterrein betreft echter woningbouw zodat dit in de toekomst mogelijk zal wijzigen. Aan de zuidzijde ligt het aan de dorpsontsluitingsweg de Sint Jansstraat. Aan de westzijde grenst het aan de achtertuinen c.q. woonerven van de woningen (eveneens) aan de Hoogakker. Ten oosten van het project grenst het, gescheiden door een toegangsweg aan de vrijstaande woning Sint Janstraat 15.



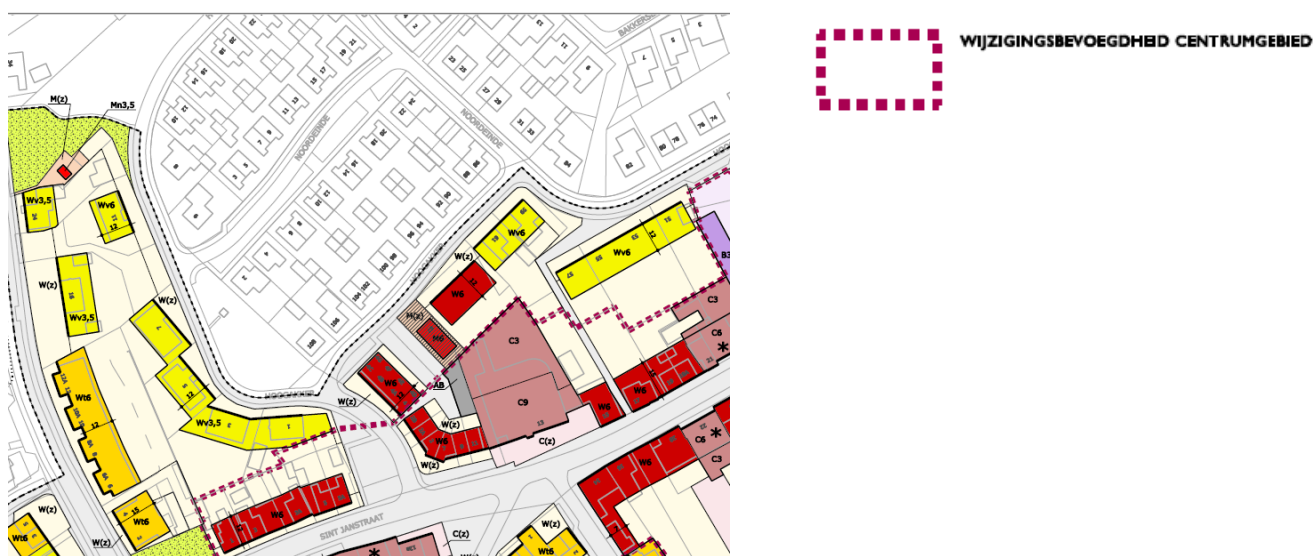
Figuur 1. Omgeving plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Het voormalig kantoor van de Rabobank heeft als bestemming 'Centrumvoorziening' met aan de voorzijde van het perceel een gedeelte zonder bebouwing, vervolgens is binnen het bouwvlak een hoogte van respectievelijk 9 m aan de voorzijde toegestaan en op het achterliggende gedeelte 3 m.

Het bestemmingsplan kent binnen de bestemming 'Centrumvoorziening' op diverse locaties een aanduiding om 'Wonen' toe te staan. Het onderhavig perceelgedeelte kent deze mogelijkheid niet. Het perceel ligt echter wel binnen het gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is toegekend.



Figuur 1 Huidig bestemmingsplan Kom Sprundel Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu worden weergegeven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft een planbeschrijving. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 en 8 komen respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Sint Janstraat 13 in Sprundel. De Sint Janstraat is de hoofd-ontsluitingsweg van het centrum c.q. het dorp waaraan de winkelvoorzieningen van het dorp zijn gelegen.



Figuur 2 De planlocatie Bron: Google Earth

Op de locatie was een kantoor van de Rabobank gehuisvest. Het kantorenpand staat momenteel leeg. Het pand bestaat uit twee bouwlagen voorzien van vier zadeldakken. De tweede en derde bouwlaag (kap), verspringend aan de buitenzijden naar achteren ten opzichte van de begane grond. Op het voorterrein van de planlocatie zijn 11 parkeerplaatsen voor schuinparkeren gelegen en is er een ontsluitingsweg parallel aan de Sint Janstraat gelegen.

Tegenover de planlocatie is een dorpsplein gelegen met solitaire (jonge) bomen, zitgedeelten en overig straatmeubilair behorende bij een pleininrichting. Het gebied oogt ruim van opzet en wordt aan de overzijde begrensd door aaneengesloten bebouwing, bestaande uit een diversiteit van (particuliere) woningen/ bungalows, veelal gebouwd in twee bouwlagen met kap met kleine, veelal verharde voortuinen.



Figuur 3 Bebouwing omgeving planlocatie Bron: Google Earth

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregime in het natuurdomein.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Om dit te bereiken zijn dertien provinciale ruimtelijke belangen van belang.

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

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

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

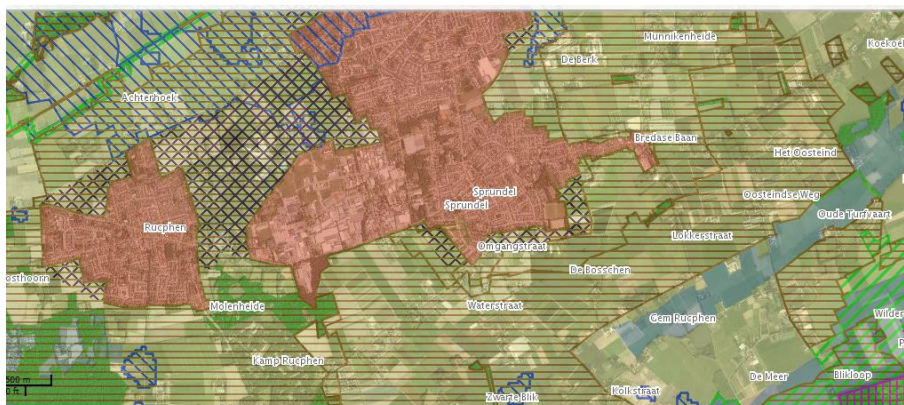
Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 zijn:

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

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

De Verordening ruimte eist dat ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. De ontwikkeling aan de Sint Janstraat 13 in Sprundel voldoet volledig aan deze eis. De bestemmingswijziging maakt een dubbelbestemming met centrumvoorzieningen (bruto ca 800 m²) op de begane grond en 'wonen' ten behoeve van de 3 nulredewoningen (met lift) op de tweede verdieping met kap, mogelijk waardoor er optimaal gebruik kan worden gemaakt van de bestaande bouw en het beeld in de straat nagevoel ongewijzigd blijft. Deze multifunctionele invulling past daarom prima binnen het principe van zuinig ruimtegebruik.

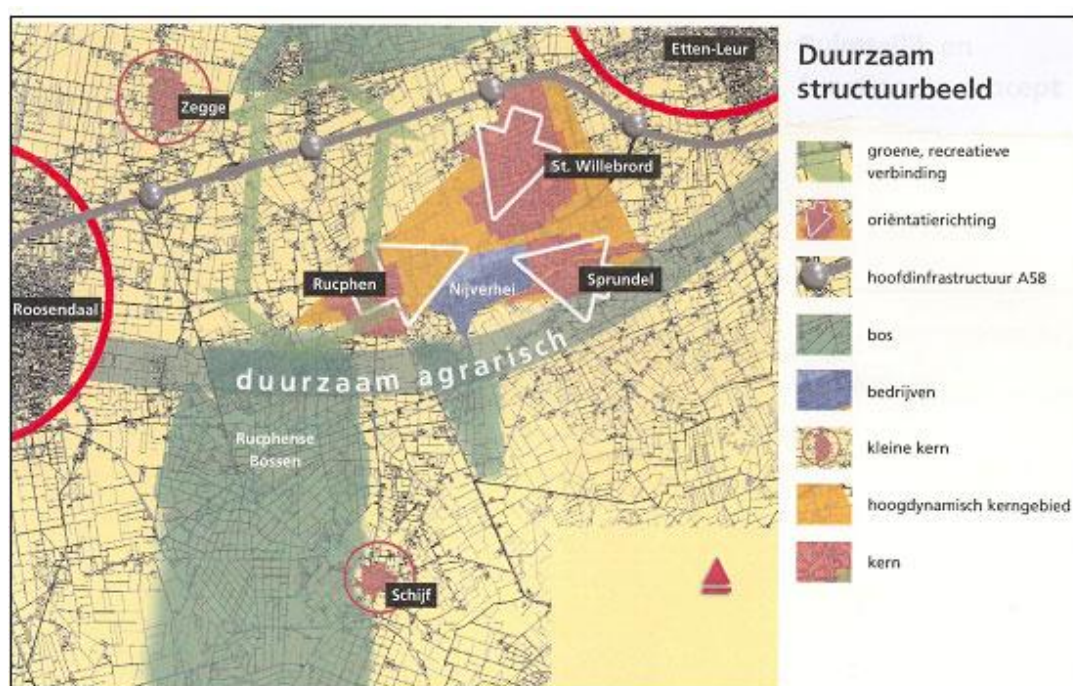


Figuur 4 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte Provincie Noord-Brabant

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie-plus Gemeente Rucphen (2003)

De Structuurvisie-plus is het vertrekpunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied en de kerkdorpen van de gemeente. Het plan geeft invulling aan het doel om kwalitatieve ruimtelijke aspecten en het profiel en imago van de gemeente meer structurerend te laten zijn. In de Structuurvisie-plus zijn de kwaliteiten van zowel het buitengebied als de kernen van de gemeente Rucphen benoemd. Deze zijn sturend in de ruimtelijke ontwikkeling. De dragers voor de structuren in het buitengebied zijn geomorfologie, bodem, hydrologie, cultuurhistorie, het landschapsbeeld, natuurwaarden en landbouw. Voor de kernen zijn relevante (cultuurhistorische) structuurlijnen benoemd en de randen van de kernen zijn geanalyseerd. Deze kwaliteiten bepalen samen met het profiel van de gemeente het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.



Figuur 5 Structuurvisie-plus Gemeente Rucphen

Eén van de belangrijkste beleidsthema's in de Structuurvisie-plus is het ontwikkelen van de kerndriehoek Rucphen, St. Willebrord en Sprundel voor functies als (dorpsoverstijgende) voorzieningen, wonen, werken en recreatie. Binnen de grenzen van het Duurzaam Structuurbeeld moet zoveel mogelijk worden voldaan aan de kwantitatieve woningbehoefte. Concreet zet de gemeente in op een groot aantal inbreidingslocaties en het afronden van de kommen.

De onderhavige planlocatie betreft een bestaande locatie aan de ontsluitingsweg van het dorp Sprundel en voorziet in een functiewijziging van het bestaande Rabobankkantoor in de vorm van 'centrumvoorziening op de begane grond en de realisatie van 'wonen' met 3 nultrede woningen op de bovenverdieping. Het plan past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie-plus van de gemeente Rucphen.

Woonvisie 2008-2012

De gemeente heeft (in samenwerking met de corporatie Thuisvester) de Woonvisie 2008-2012 'Update voor een blijvend vitale gemeente' opgesteld. Met deze visie wil de gemeente de volgende doelstellingen en ambities verwezenlijken:

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

Het beleid ligt dus in sterke mate in het meer evenwichtig bedienen van alle huishoudentypen via nieuwbouw.

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

Het plan om 3 senioren-/ levensloopwoningen te ontwikkelen past dan ook prima binnen het woonbeleid van de gemeente Rucphen.

Welstandsnota Rucphen

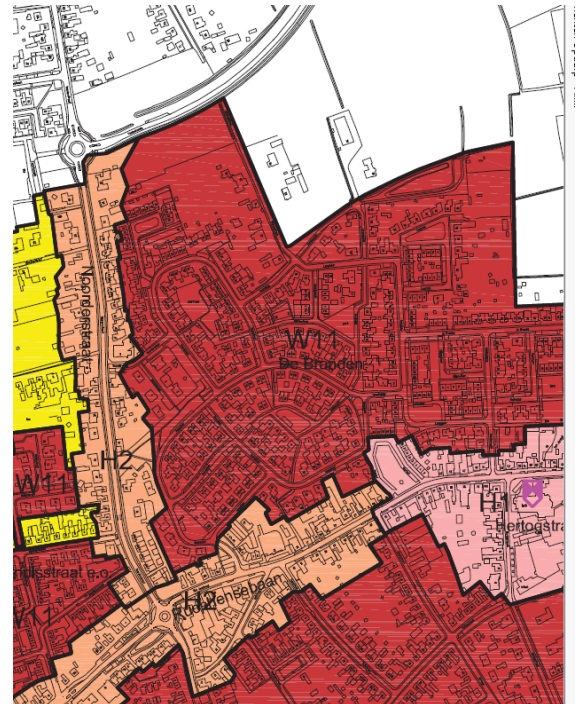
De gemeenteraad heeft in 2004 de Welstandsnota, gewijzigd in 2011, vastgesteld. Deze nota bevat het welstandbeleid van de gemeente Rucphen, zodat burgers goed inzicht kunnen verkrijgen in de gemeentelijke regels omtrent welstand. Het welstandbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt immers de leefkwaliteit, de waarde van onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

De welstandsnota is opgedeeld in twee delen: Deel A "Algemene bepalingen" en Deel B "Gebiedsgerichte criteria". In Deel B wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij Sprundel als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. Binnen Sprundel worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden besproken. De onderhavige planlocatie is gelegen binnen de Historische dorpsbebouwingslint Sint Janstraat – Rucphensebaan en Noorderstraat, welstandsgebied H2.

Welstandsgebied H2

Langs de historische hoofd- en uitvalswegen zijn in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan (St. Jansstraat en Rucphensebaan). Ook ontstond langs secundaire uitvalswegen bebouwing (Noorderstraat). De bebouwing langs deze linten kenmerkt zich door een gevarieerd bebouwingsbeeld (bouwperiode, vorm, massa, kleur-, materiaalgebruik en mate van detaillering).

De Sint Janstraat heeft, tussen Noorderstraat en Hertogstraat, een half open tot gesloten structuur. Met name langs de Noorderstraat, Rucpensebaan en oostelijk gelegen Sint Janstraat staat de bebouwing verder uit elkaar en wisselt de afstand tot de weg. Door de brede profielen en het vele privé-groen hebben deze straten een groen karakter. Aan de linten wordt voornamelijk gewoond. Verspreid langs de linten zijn bedrijven, horeca en detailhandel gevestigd.



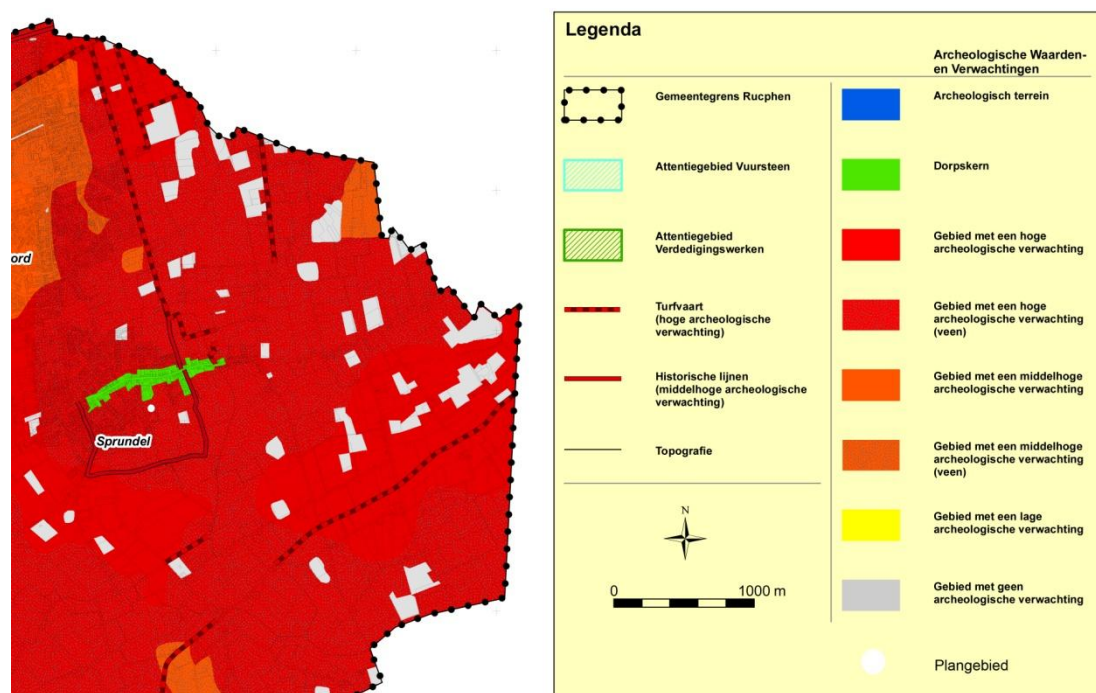
Figuur 6 Welstandsnota Ruchpen, kaartbijlage B

De bebouwingslinten vertellen iets over de ontwikkelingsgeschiedenis van Sprundel en zijn daarmee van historisch belang. Gezien de historische waarde krijgen alle bebouwingslinten een regulier welstandsbeleid (niveau 2). Het welstandstoezicht is voor deze bebouwing gericht op de individuele uitstraling van de bebouwing. Daarbij geldt dat alle wijzigingen en toevoegingen moeten passen bij de architectuur (verschijningsvorm) van de betreffende individuele woning.

De gebiedsgerichte criteria zijn opgenomen in bijlage 1, onder Historisch gegroeide gebieden, H2 Historische dorpse bebouwingslinten. Bij de voorgenomen planontwikkeling zullen de wijzigingen aan het bestaande pand zich hoofdzakelijk inpandig bevinden.

Gemeentelijke Erfgoedkaart

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



Figuur 6 Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart

Bron: Gemeente Rucphen

Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart ligt de planlocatie binnen een gebied met een hoge archeologisch verwachting. In dit gebied geldt een onderzoekspllicht bij een bodemverstoring van minimaal 100m² en een diepte van 50cm. In het onderhavige geval zal de bodem echter niet verstoord c.q. geroerd worden omdat gebruik gemaakt wordt van de bestaande bebouwing en er op de begane grond geen bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden.

Bestemmingsplan "Kom Sprundel"

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan "Kom Sprundel". Het pand heeft als bestemming Centrumvoorzieningen. Binnen deze bestemming is toegestaan; detailhandel, horecabedrijven, met uitzondering van een discotheek/bar/dancing, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten (conform categorie 1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'). Wonen is in casu niet toegestaan vanwege het ontbreken van een aanduiding.

Uit het bestemmingsplan blijkt tevens dat voor het gebied waar de Sint Janstraat in is gelegen, een wijzigingsbevoegd is opgenomen waarbij het gehele perceel, dus niet enkel het bouwvlak, mag worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden", "Groenvoorzieningen" en "Verkeers- en verblijfdoeleinden".

4. MILIEU

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing is een negental milieuaspecten gezien, te weten:

1. Bodem
2. Geluid
3. Archeologie en cultuurhistorie
4. Hinder van bedrijven
5. Externe veiligheid
6. Waterhuishouding
7. Kabels en leidingen
8. Groenstructuur en ecologische waarden
9. Luchtkwaliteit

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

4.1 Bodem

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is, middels een relatief beperkt veld- en laboratoriumonderzoek, na te gaan of ter plaatse van de onderzoekslocatie de grond en/of het grondwater verontreinigd zijn met de onderzochte stoffen. In het onderhavig plan wordt de grond echter niet geroerd, doch zal het bestaande gebouw een functiewijziging ondergaan. In dit kader is op 24 juni 2013 in opdracht van de toenmalige eigenaar, Rabobank De Zuidelijke Baronie UA door Inpijn Blokpoel een verkennend asbest in bodemonderzoek en grondwateronderzoek gedaan.

Aanleiding tot dit onderzoek was de voorgenomen grondtransactie die inmiddels heeft plaatsgevonden. Het verkennend asbestonderzoek heeft tot doel gehad om middels een beperkte onderzoeksinspanning vast te stellen of de bodem verontreinigd was met asbest. Aanvullend hierop is door de opdrachtgever verzocht tot het doen een grondwateronderzoek.

Het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van circa 2.400 m² en is gelegen in het centrum van Sprundel. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit een woonwijk en openbare wegen. De Sint Janstraat ligt ten zuiden van onderhavige locatie.

Bij uitvoering van het veldwerk in februari 2013 is aandacht besteed aan de aanwezigheid van verdachte plekken, verzakkingen, ophogingen, dempingen, etc. Uit archief- en literatuurgegevens (grondwaterkaart TNO-DGV) blijkt dat sprake is van een enkele meters dikke deklaag, opgebouwd uit afzettingen uit de Formaties van Kedichem en Tegelen. Hieronder ligt een circa 20 meter dikke 1e scheidende laag, bestaand uit klei en leem. Hier weer onder is sprake van het 1e watervoerende pakket van circa 70 meter dik, bestaand uit voornamelijk matig grof tot matig fijn zand afgewisseld met kleilaagjes. Tot de verkende diepte van 3,5 m –MV bestaat de bodemopbouw overwegend uit zeer fijn tot matig fijn ziltig zand. Hierboven bevindt zich van 2,3 tot 2,5 m –MV een sterk zandige leemlaag.

Tijdens de uitvoering van dit onderzoek zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem aangetroffen. Eén van de (meng)monsters van de bovengrond is geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. Hieruit blijkt dat zowel zintuiglijk als analytisch géén asbest of asbestverdacht materiaal werd aangetroffen. Verder blijkt uit de onderzoeksresultaten dat het grondwater niet

verontreinigd is met onderzochte de onderzochte parameters.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Wanneer er sprake is van een hogere geluidbelasting dan de in de Wet geluidhinder aangegeven algemene voorkeurswaarde van 48 dB L_{den} en aangetoond kan worden dat er geen afdoende maatregelen kunnen worden getroffen om deze geluidbelasting te verlagen, dient door burgemeester en wethouders een ontheffing te zijn verleend voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing.

De Sint Janstraat wordt in 2016 een 30km weg en een geluidsgevoelige bestemming die gerealiseerd wordt langs een 30km weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Ten aanzien van geluidhinder zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

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

Duidelijk is dat de te verrichten werkzaamheden niet zullen leiden tot verstoring van de bodem zodat geen archeologisch onderzoek is vereist.

Cultuurhistorie

Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is de planlocatie gelegen op “oud akkerland” en is de directe omgeving van het plangebied (Sint Janstraat e.o.) aangeduid als “historisch dorpsgebied 1900”. Vanzelfsprekend is de kerk aangemerkt als historische bouwkunst en de toren als rijks-

monument. Verder staan in de omgeving diverse soorten karakteristieke bebouwing, zoals de iets verderop gelegen basisschool. Vanzelfsprekend blijven alle aanwezige waarden in tact.

4.4 Hinder van bedrijven

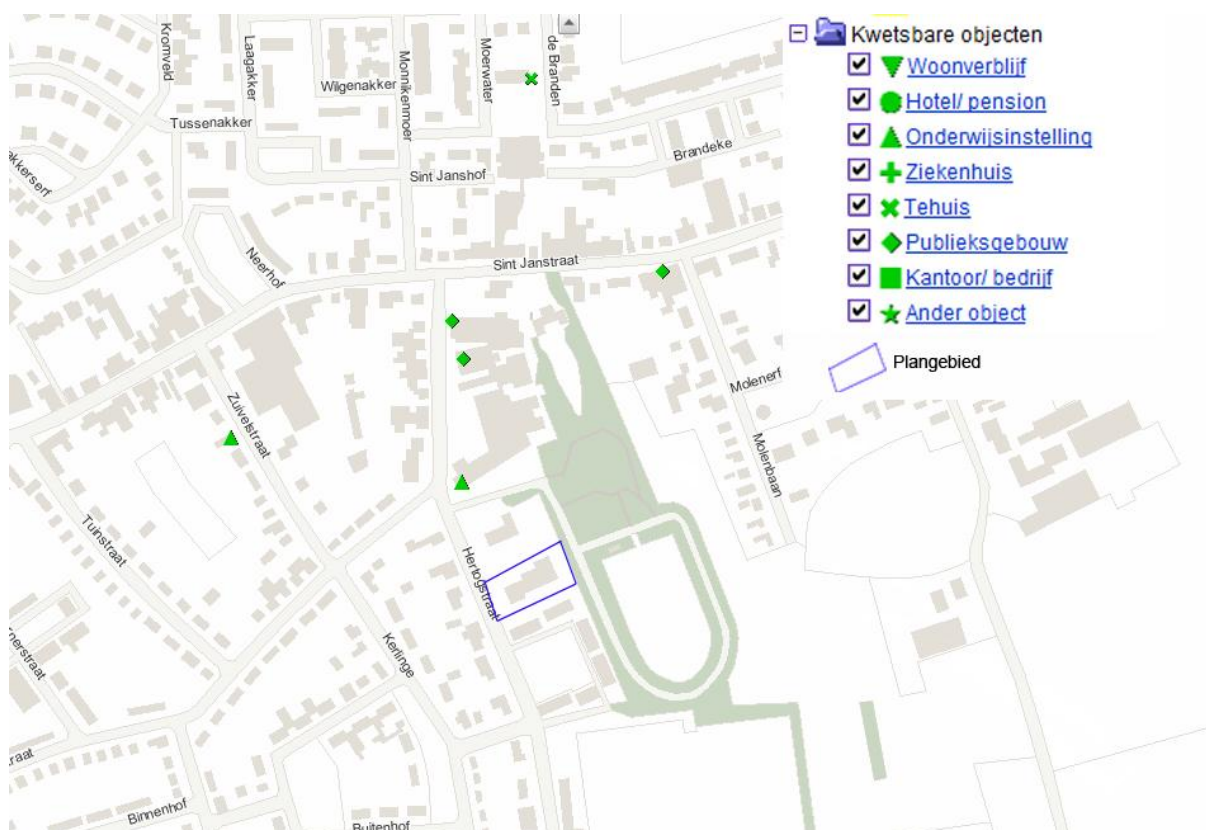
In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de V.N.G. van 2009 wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” goed te integreren in een woongebied. Op de locatie zelf zijn op dit moment geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig. Uit informatie van de gemeente blijkt dat ook in de directe nabijheid van de locatie geen bedrijven zijn gelegen. Er vallen derhalve geen milieuzones over de bouwlocatie.

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

4.5 Externe veiligheid

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de invloedgebieden van opgeslagen gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en wegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, worden nieuwe plannen getoetst aan externe veiligheidseisen.



Figuur 7 Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Bron: provincie Noord-Brabant

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen tengevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

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

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

4.6 Waterhuishouding

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Rucphen. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid.

Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO “De ruimte blauw geordend” aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

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

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

De onderhavige ontwikkeling betreft geen nieuwe ontwikkeling, doch behelst slechts een functiewijziging op de tweede verdieping en leidt niet tot het toevoegen van verharding.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

Er liggen of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de uitbreiding kunnen belemmeren.

4.8 Groenstructuur en ecologische waarden

De voorgenomen planontwikkeling behelst geen ingreep in het woon- en/of leefomgeving van planten en dieren. Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde en is verder onderzoek in het kader van Flora- en fauna niet aan de orde.

4.9 Luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen.

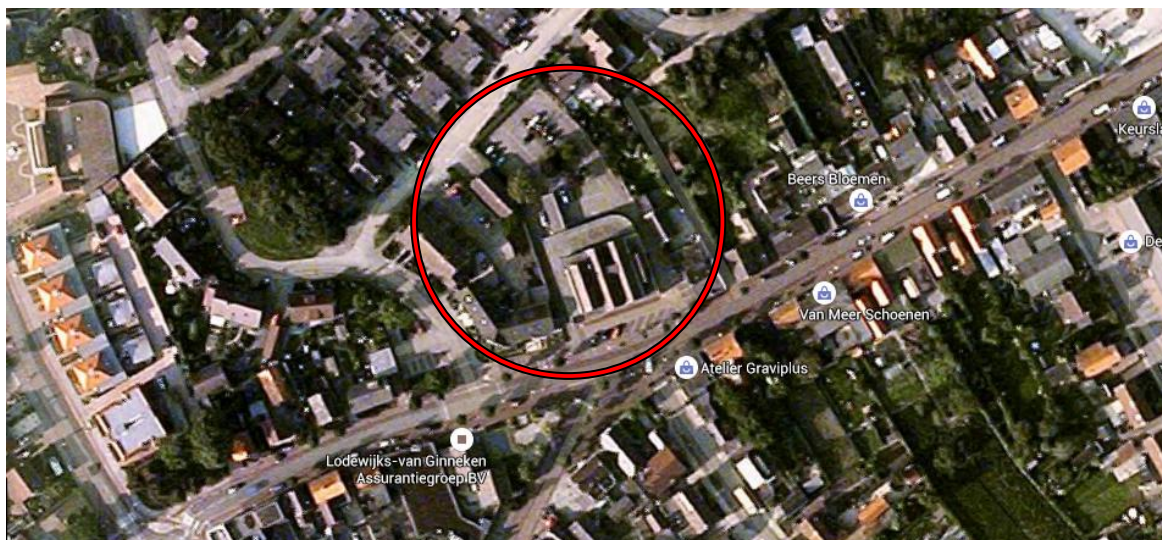
In het plan wordt, naast de bestaande centrumvoorziening van bruto ca 800 m² oppervlakte, 3 (senioren)woningen gerealiseerd. Doch behelst het plan geen nieuwe bebouwing. Dit betekent dat de beoogde wijziging derhalve niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

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

5. TOEKOMSTIG BELEID

5.1 Planbeschrijving

Het plan behelst een functiewijziging in de vorm van centrumvoorziening met woonvoorziening op de bovenverdieping. Op de bovenverdieping worden 3 senioren-/ levensloopbestendige woningen gerealiseerd binnen de bestaande contouren van het gebouw. De woningen bestaan uit één woonlaag met een kap met zicht op de Sint Janstraat. Aan de achterzijde worden de woningen ontsloten via een lift en trapopgang. Het parkeren vindt plaats op het eigen terrein aan de achterzijde. Het dak en gevels van het huidige gebouw zullen in verband met onder andere de voorschriften van het Bouwbesluit geïsoleerd worden en uiterlijk wijzigen. Zo zal in verband met deze aanpassing de gezamenlijke ruimte aan de oostzijde van het pand niet meer worden voorzien van een kap, maar van een platdak. Tevens zullen de topgevels worden voorzien van verticale keraliten 'hout' delen in een grijstint en komt de overstek te vervallen. Voorts zijn de wijzigingen minimaal en inmiddels heeft de Welstandscommissie het bouwplan qua beeldverschijsning dan ook goedgekeurd.



Figuur 8 Planlocatie

Bron: Google Earth

Parkeren

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

functie	aantal	parkeernorm	totaal
woningen goedkoop	3	1,4	4,2

Figuur 12 Berekening parkeerbehoefte

In totaal moeten dus 4,2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van de woningen. Ten behoeve van de Rabobank met een omvang van een kleine 800 m2 zijn 11 parkeerplaatsen afdoende gebleken. Momenteel is er nog geen concrete invulling voor de centrumfunctie, zodat het aantal parkeerplaatsen nog op de huidige situatie is gebaseerd. Op de planlocatie is echter ruim voldoende (bestaande) parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig. Aan de

voorzijde zijn er aldus 11 parkeerplaatsen aanwezig en op het achterliggende (eigen terrein) minimaal 4 stuks. Dit aantal kan echter nog verruimd worden indien de centrumfunctie dit benodigd heeft. De planwijziging vraagt voorts geen nieuwe ontsluitingen en/of wijzigingen van de bestaande infrastructuur.

5.2 Beeldkwaliteit

De gemeente acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het pand verkeert in goede staat en vergt geen ingrijpende wijzigingen vanuit een esthetisch oogpunt. De werkzaamheden zullen hoofdzakelijk inpandig zijn en nauwelijks zichtbaar zijn aan de buitenzijde. De beleving van de ruimtelijke omgeving zal dan ook als gevolg van de functiewijzigingen, niet of nauwelijks wijzigen.

5.3 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan geeft zes voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid:

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

Ad 1

Zoals hiervoren reeds aangegeven omhelst het plan geen nieuwe bebouwing doch 'slechts' een functieuitbreiding met woningbouw. De functies van centrumvoorzieningen en woondoel-einden komen veelvuldig voor in de Sint Janstraat en past ook qua functie goed in de omgeving.

Ad 2

Door het ontwikkelen van woningbouw boven de centrumvoorziening, worden gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet beperkt. De omgeving bestaat uit woningen en kantoor/dienstverlening en er zijn geen bedrijven in de omgeving die eventueel beperkt zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering.

Ad 3

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

loopwoningen te ontwikkelen past derhalve prima binnen het woonbeleid van de gemeente Rucphen.

Ad 4

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

Ad 5

Uit hoofdstuk 4 blijkt er geen milieuhygiënische belemmeringen.

Ad 6

Het oppervlak aan verharding/bebouwing wijzigt niet en daarmee vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van de seniorenwoningen boven een (centrum)voorziening aan de Sint Janstraat 13 te Sprundel.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Rucphen.

Het onderhavige wijzigingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het wijzigingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemming en de aanduiding binnen het onderhavige wijzigingsplan.

'Centrum'

Voor de panden ten behoeve van de nieuwe centrumvoorzieningen is aansluiting gezocht bij de het moederplan Kom Sprundel doch is ook de actualisatie van de planregels in acht genomen. Daardoor is de naam centrumvoorziening; Centrum genoemd en Woondoeleinden; Wonen. Hiermee krijgt het onderhavige perceel de benaming 'Centrum' en is het toegestaan om binnen deze bestemming waar de aanduiding 'wonen toegestaan' is opgenomen, het gehele pand c.q. perceel ook ten behoeve van 'wonen' te gebruiken, in plaats van uitsluitend de bovenverdieping. De bestemming maakt voorts meerdere functies mogelijk die aan het centrum gerelateerd zijn, waaronder detailhandel, dienstverlening en publiekverzorgende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn ook horecabedrijven toegestaan e.e.a. zoals in categorie I van de Staat van Bedrijfs categorieën van het 'moederplan' Kom Sprundel is toegestaan. Detailhandel is, volgens de plansystematiek van Kom Sprundel, in principe toegestaan op alle verdiepingen. Daarnaast zijn deze gronden bedoeld voor bijgebouwen, parkeren, ontsluiting, parkeren, voetpad etc.

Naast de situering van bebouwing wordt op de verbeelding een maximale nok- en goothoogte aangegeven.

Waarde-Archeologie 2

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden van de gronden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het ontwikkelingsplan voor het plangebied Sint Jansstraat 13 te Sprundel zal door een private marktpartij, Gebr. Nouws Bouwbedrijf, worden gerealiseerd. Het bouwbedrijf is eigenaar van de gronden en zal de plannen verder uitwerken. Er is een realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Rucphen en Nouws Bouwbedrijf waarbij afspraken zijn ten aanzien van de kosten.

8. PROCEDURE

8.1 Ter inzage legging

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

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

8.2 Resultaten ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14.00 pm gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Rucphen en was daarnaast digitaal raadpleegbaar. Gedurende deze termijn is 14.00 pm zienswijze ingediend.