

Toelichting

wijzigingsplan “Bestemmingsplan Kom Sprundel, wijzigingsplan Sint Janstraat 95-97 te Sprundel”

Planstatus:	ontwerp
Datum:	2016-09-15
Plan identificatie:	NL.IMRO.0840.2583KW004-ON01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel:	Wijzigingsplan "Bestemmingsplan Kom Sprundel, wijzigingsplan Sint Janstraat 95-97 te Sprundel"
Opdrachtgever:	Bouwbedrijf Gebr. Nouws B.V. Ettenseweg 1 4714 SZ Schijf
Ontwerp:	 <i>Minnelingsebrugstraat 4a</i> <i>4885 KP ACHTMAAL</i> <i>Tel: 076-5990340</i> <i>Fax: 076-5984675</i> www.schoenmakersarchitectuur.nl
Contactpersoon:	L. Schrauwen leny@schoenmakers-ontwerp.nl
Projectnummer:	160451
Rapportnummer	160451.01
Datum:	15 september 2016
Status:	ontwerp
Ontwerp:	--
Definitief:	--

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Beschrijving van het plangebied	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	12
3.1	Europees- en rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden.....	23
4.1	Milieu- en overige aspecten	23
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	31
5.1	De stedenbouwkundige opgave	31
5.2	Opzet verkaveling Sint Janstraat - Brandeke	31
5.3	Beeldkwaliteit	32
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	35
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
6.2	Toelichting op de regels.....	35
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	36
7.1	Economische uitvoerbaarheid	36

Afzonderlijke bijlage

1. Ecologisch onderzoek, Rapport VBW 2016-9, Veldbiologische Werken, Roosendaal, 28-07-2016

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Aan de Sint Janstraat 95-97 te Sprundel is momenteel een winkelpand met een bovenwoning, waar een meubelzaak gevestigd is, met daartegen een vrijstaande woning aanwezig. Aan de achterzijde van het perceel ligt de straat Brandeke, aan het Brandeke is een parkeerterrein aanwezig. Het voornemen is om de meubelzaak te beëindigen en het pand te saneren. Om op de vrijkomende locatie woningbouw te ontwikkelen. De locatie loopt vanaf de Sint Janstraat door tot aan het Brandeke. Het initiatief omvat het ontwikkelen van vier rijwoningen, twee twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woningen. In totaal omvat het plan zeven woningen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sprundel' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet rechtstreeks toe. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.3) opgenomen om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Sprundel in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente RPN, sectie F, nummers 2581, 4650 en 5151. In figuur 1 wordt het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Planlocatie aangegeven op de luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

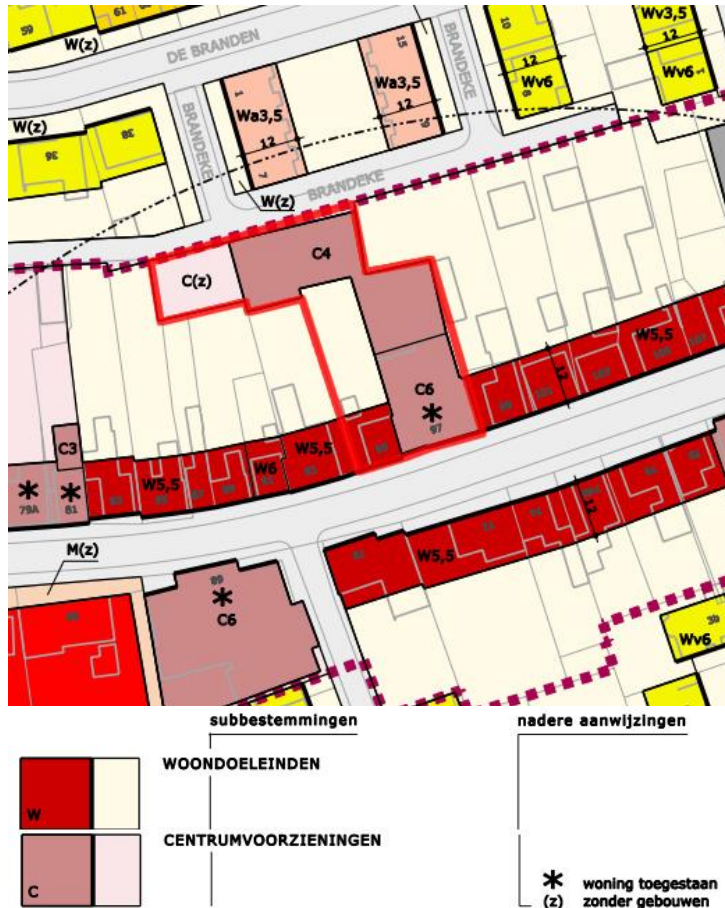
Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sprundel'. De gemeenteraad van de gemeente Rucphen heeft op 6 november 2008 het bestemmingsplan vastgesteld en het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 juli 2009, nr. 1482974, uitspraak Raad van State 29 september 2010, nr. 177 - 605.

De planlocatie heeft de bestemming 'Centrumdoeleinden' met een woning toegestaan. Het parkeerterrein heeft de bestemming 'Centrumdoeleinden' met de nadere aanwijzing 'zonder gebouwen'. De bestaande bebouwing op het perceel Sint Janstraat 95 heeft de bestemming 'woondoeleinden'. In figuur 2 is de uitsnede van de plankaart weergegeven.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling van zeven grondgebonden woningen past niet rechtstreeks in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.3) opgenomen, die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk kan maken. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de

bestemming 'Centrumdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- in het kader van de wijziging nadere voorschriften met betrekking tot het bouwen worden toegepast, die zijn gebaseerd op het van toepassing zijnde artikel 8 van onderhavig plan;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart, Bestemmingsplan Kom Sprundel

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. De planbeschrijving vindt plaats in hoofdstuk 5. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied

2.1.1 Algemeen

De gemeente Rucphen bestaat uit vijf kernen (Schijf, Zegge, Rucphen, Sprundel en St. Willebrord). Momenteel telt de kern Rucphen 4.764 inwoners.

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

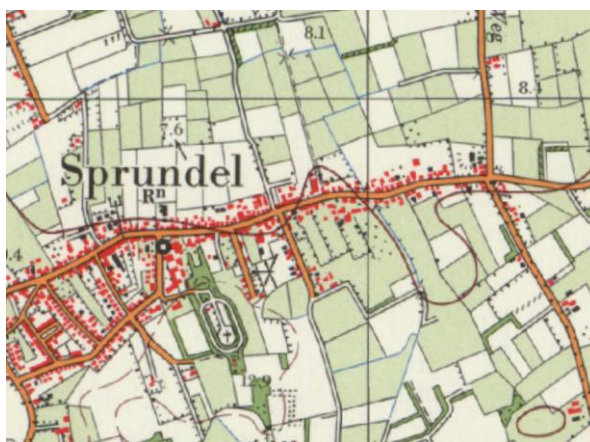
In Sprundel is er een duidelijke relatie tussen het landschap en het occupatiepatroon. Sprundel is van oorsprong een lintvormige nederzetting. Het centrum van Sprundel ligt op een naar het zuiden uitstreckende rug in het landschap (dit is tevens het hoogste gedeelte van het dorp). Sprundel ontwikkelde zich aan de noordzijde van deze rug langs de St. Janstraat, een oude verbindingsweg, met de kerk en het kerkhof als spil. De kerk en het kerkhof, met zijn dominante boombeplanting zijn mede door hun hogere ligging vanuit de hele omgeving duidelijk te ervaren en bepalen voor een belangrijke mate de identiteit van het dorp. De lintbebouwing langs de St. Janstraat is het meest karakteristieke element in de ruimtelijke opbouw van Sprundel.



1900



1950



1970



1995

Figuur 3: Uitsnede historische topografische kaart

De eerste uitbreiding van enige omvang vond plaats ten zuiden van deze St. Janstraat. Loodrecht op de lintstructuur werden hier een aantal woningen gebouwd. Kenmerkend voor deze woningen zijn de grote binnenterreinen. Latere uitbreidingen hebben een meer blokvormige opzet en zijn gelegen in de oksel van de Rucphensebaan en de Noorderstraat (Sprundel-Zuid). De uitbreidingen Vissenberg, Sprundelse Molen en later

ook de Branden I, II en III (ten noorden van de St. Janstraat) kregen op grond van hun grotere omvang en toenemende afstand tot het oorspronkelijke lint een geheel eigen ruimtelijke structuur.

De kern is redelijk groen. Het groen uiterlijk is vooral te danken aan de beplanting van het kerkhof en de pastorie, deze vormen de groene kern van het dorp. Een ander belangrijk groen element bevindt zich nabij de Vissenberg.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

Sint Janstraat

De planlocatie ligt aan het oude bebouwingslinten van de Sint Janstraat. Het bebouwingsbeeld geeft een zeer divers beeld. Per pand verschilt het bebouwingstype. Het aantal bouwlagen varieert van één tot twee laten met kap. In omgeving komen diverse kapvormen voor. Er komen zowel langs- als dwarskappen voor. De bebouwing grenst direct aan straat. De bebouwing is overwegend aaneengesloten. Er komen zowel twee-onder-een-kap woningen als vrijstaande woningen voor. Incidenteel verspringt de rooilijn.



Figuur 4: Foto's directe omgeving Sint Janstraat

Brandeke

Het plangebied grenst aan de achterzijde aan het Brandeke. Dit woongebied, genoemd De Branden, is een gemengd woongebied met woningen gerealiseerd tussen 1975 – 2000. Daardoor is er een grote diversiteit aan bouwstijlen en woningtypen aanwezig. Het gebied heeft een eenvoudig stratenpatroon van min of meer evenwijdige of haaks lopende straten. De woningen hebben een eenvoudige hoofdmassa: één of twee bouwlagen hoog en voorzien van een kap. Diverse kapvormen komen voor, waarbij de richting varieert. Zowel langs- als dwarskappen komen voor.



Figuur 5: Foto's directe omgeving Brandeke



Figuur 6: Bebouwingsstructuur Sint Janstraat - Brandeke

2.2.2 Groenstructuur

De groenstructuur in de Sint Janstraat bestaat voornamelijk uit bomen langs beide zijdes van de straat. Aan het Brandeke bestaat de groenstructuur uit solitaire bomen op de hoek van de straat. De meeste woningen staan direct aan de straat, enkele woningen hebben ondiepe voortuinen. Rondom de kerk, pastorie en basisschool is er in het dorp een groen ruimte.

2.2.3 Verkeerstructuur

De doorgaande routes door Sprundel worden gevormd door de Sint Janstraat /Rucphensebaan. De doorgaande wegen zijn ingericht als 50km/u zone. In 2016 is het voornemen om de Sint Janstraat tot aan de Schuurkerkstraat te wijzigen naar een 30 km/u zone. Het Brandeke is al gelegen in een 30 km/u zone. In figuur 6 is de verkeersstructuur weergegeven.



Figuur 7: Verkeersstructuur

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

De meeste voorzieningen in Sprundel zijn in het centrumgebied gevestigd. In de omgeving van het plangebied komt voornamelijk de functie wonen voor. De woningen zijn over het algemeen grondgebonden woningen van één tot twee bouwlagen met kap.

2.3.2 Detailhandel en horeca

In het centrum zijn diverse winkels gevestigd die zich op de dagelijkse behoefte concentreren, zoals een supermarkt, slager, bakker en drogist. Schuin tegenover de planlocatie is de horecagelegenheid De Drie Zwaantjes gevestigd.

2.3.3 Bedrijven en kantoren

Verspreid in het dorp zijn enkele kleinschalige bedrijven gevestigd. De meeste bedrijven zijn gevestigd op het bedrijventerrein Nijverhei tussen Rucphen en Sprundel. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grootschalige bedrijven of zelfstandige kantoren gevestigd.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

In het centrum zijn enkele maatschappelijk voorzieningen te vinden, zoals de kerk, steunpunt en de begraafplaats.

2.3.5 Sport en recreatie

Ten noorden van het bedrijventerrein Nijverhei ligt enkele sport- en recreatievoorzieningen geconcentreerd, waaronder een skihal, sporthal, zwembad, sportvelden en een heemtuin. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen sportvoorzieningen aanwezig, wel ligt er achter de begraafplaats de voetbalvelden van SV Sprundel.



Figuur 8: Functiekaart

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Door de ontwikkeling op het plangebied komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijkswaardwegen;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- veiligheid rond Rijkswaardwegen;
- verstedelijking in het IJsselmeer;

- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.3 *Nota wonen*

De Nota Wonen: Wonen in de 21e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

3.1.4 *Nationaal Milieubeleidsplan 4*

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

3.1.5 *Wet op de archeologische monumentenzorg (nota Belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat aangewezen is binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

De gemeente Rucphen heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder paragraaf 3.3.4.

3.1.6 Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

Deel C heeft geen betrekking op het plangebied.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. Ordenen
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. Beschermen
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
4. Regionaal samenwerken
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
5. Stimuleren
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 9: Uitsnede structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Uit figuur 9 blijkt dat het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, sub urbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De provincie wil het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. versterking van de economische kennisclusters.

- Ad 1. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.
- Ad 2. Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.
- Ad 3. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.
- Ad 4. Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.

- Ad 5. Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant. Nieuwe doorsnijdingen van het buitengebied wil de provincie zoveel mogelijk voorkomen.
- Ad 6. West-Brabant: logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme. Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt.

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken voor de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe 'migratiesaldo nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in het bestaand stedelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Tevens hanteert de provincie als uitgangspunt in de kernen in het landelijk gebied dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

De beoogde ontwikkeling, het ontwikkelen van zeven grondgebondenwoningen op een bestaand perceel. Het plangebied voorziet in een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier zorgvuldig ruimtegebruik. Met de beoogde inbreiding wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Het beoogde plan past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

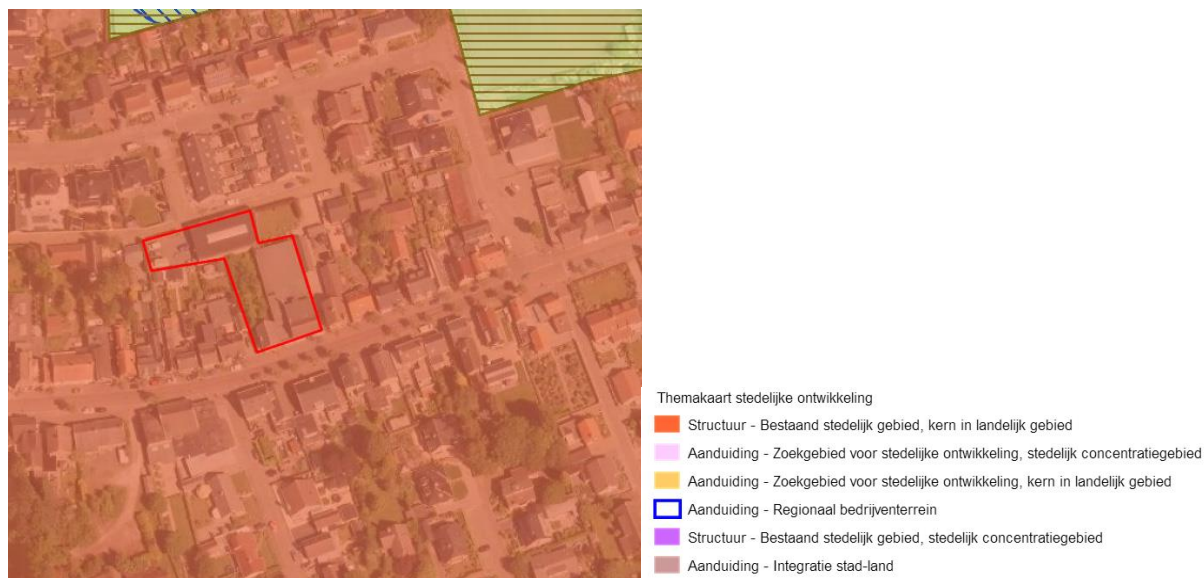
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de provinciale Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Figuur 10: Uitsnede kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014

In figuur 10 is de uitsnede weergegeven van de Themakaart Stedelijke ontwikkeling die bij de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 hoort. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied.

Structuur: bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied

Het initiatief is om op een bestaand woonperceel zeven nieuwe woningen te realiseren. De bestaande woning en het winkelpand worden gesaneerd. In de bestaande situatie zijn er al twee woningen aanwezig. De beoogde ontwikkeling voorziet in een toevoeging van vijf woningen. De nieuwe woningen worden met de voorzijde georiënteerd aan de Sint Janstraat en het Brandeke. In artikel 4.3 van de verordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
- a. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbaar harde plancapaciteit voor woningbouw.*

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
- b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moeten uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Een plan dat voorziet in nieuwbouw van woningen dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het onderzoek naar de behoefte van woningen wordt door de provincie Noord-Brabant strak geregistreerd. Dit is verankerd in artikel 37 van de Verordening ruimte. In Artikel 37.1, lid 1, is bepaald dat er regionale ruimtelijke overleggen (RRO) zijn voor de volgende gebieden: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De gemeente Rucphen is ingedeeld bij de regio West-Brabant. Volgens artikel 37.4, aanhef en lid b, onder 1, plegen de deelnemers aan het RRO regionale afstemming en maken afspraken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen; informeren elkaar over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken (lid c); en hebben een monitoringssysteem waarin de voortgang van de woningbouw wordt bijgehouden (lid d).

Sprundel (gemeente Rucphen) maakt deel uit van het RRO-gebied West-Brabant (18 gemeenten) en de subregio West (7 gemeenten). RRO-gebied West-Brabant valt samen met het COROP-gebied West-Noord-Brabant. Dit is conform het advies uit de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van infrastructuur en Milieu. Via de RRO's geven de Brabantse gemeenten jaarlijks inzicht in hun woningbouwplannen. Hiertoe actualiseren de gemeenten jaarlijks hun 'overzicht woningbouwcapaciteiten per gemeente', kortweg de matrix genoemd. De actuele regionale woningbouwafspraken zijn vastgesteld in het RRO van 8 december 2015 voor de periode 2015 t/m 2024 en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2015. Uit de regionale agenda blijkt dat de daadwerkelijke groei in Rucphen ver achter blijft. Door de beoogde ontwikkeling worden er binnen het bestaand stedelijk gebied vijf extra woningen toegevoegd.

Algemene regels : Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking:

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro (Ladder) geeft aan dat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden: sub a (trede 1); sub b (trede 2) en sub c (trede 3)'.

Het toepassingsbereik van de ladder voor duurzame verstedelijking is opgehangen aan het begrip 'stedelijke ontwikkeling', dat is gedefinieerd in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro. Weliswaar is de onderhavige ontwikkeling stedelijk van aard, maar deze is te kleinschalig om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro.

Zo overwoog de Raad van State in een uitspraak van 18 december 2013 dat een plan dat voorzag in de bouw van zes woningen, niet kon worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (nr. 201302867/1). In een soortgelijke zaak oordeelde de Raad van State dat een plan dat de bouw van zeven woningen mogelijk maakte, eveneens te kleinschalig was (11 juni 2014, nr. 201306888/1).

Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied, hoeven de treden van de Ladder niet te worden doorlopen.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Rucphen 2030

De Structuurvisie Rucphen 2030 is een herijking van de StructuurvisiePlus Gemeente Rucphen 2003. De structuurvisie is het instrument om te regelen dat ruimtelijke ontwikkelingen samen optrekken met kwaliteitsverbetering van de kernen en het buitengebied.



Figuur 11: Uitsnede Structuurvisie Rucphen 2030

Gemeente Rucphen wil de aantrekkingskracht versterken voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, maar wel dichtbij voorzieningen en werk. Schijf en Zegge zijn aantrekkelijke kleine kernen, mede doordat deze hun relatie met het buitengebied nog hebben. Het plangebied valt binnen het ‘versterken uitstraling dorpskern’ (figuur 10).

Versterken uitstraling dorpskern

Om de woonkwaliteit en de recreatieve aantrekkelijkheid van de gemeente te vergroten is versterking van de uitstraling van de grote kernen noodzakelijk. De grote kernen zijn stenig en hebben hun relatie met het buitengebied verloren. Het beleid van de gemeente is gericht op herstel van deze relatie. In het groenstructuurplan is aangegeven hoe: landschappelijke dooradering van de dorpen, een groen dorpshart en groene dorpsranden. Rode initiatieven worden hieraan getoetst en moeten daar aan bijdragen.

3.3.2 Woonvisie 2013 - 2018; update voor een blijvend vitale gemeente

In 2008 is voor de gemeente de Woonvisie 2008 - 2012 opgesteld. De gemeente Rucphen kiest voor een vitale gemeente. 'Kiezen voor een vitale gemeente' is het centrale thema van de woonvisie. Het thema geeft richting aan de beleidskeuzes die de gemeente wil maken:

- Speerpunt 1: ruim aanbod voor starters en jonge terugkeerders
- Speerpunt 2: meer kansen voor senioren en zorgvragers
- Speerpunt 3: meer ruimte voor doorstromers en instromers

In de Woonvisie 2013-2018 herijkt de gemeente het woonbeleid op basis van de nieuwe realiteit. Gezien de dynamiek op de woningmarkt is deze woonvisie geen blauwdruk. De gemeente schetst een toekomstvisie met ruimte om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Toekomstvisie: de kracht van Rucphen

De kwaliteiten van Rucphen als woongemeente zijn het dorpse gemeenschapsgevoel, het kleinschalige groene karakter, de nabijheid van de bossen en het goede aanbod aan voorzieningen. Ook in de toekomst blijven dit de sterke punten van de gemeente. Deze kwaliteiten vormen de basis voor de woonvisie. Het woonbeleid blijft zorgvuldig omgaan met deze kwaliteiten om de aantrekkelijkheid van Rucphen te handhaven en te versterken.

Starters en jonge huishoudens zijn cruciaal voor de vitale ontwikkeling van de gemeente. Daarom moet waar mogelijk worden gezorgd voor een passende huisvesting van deze doelgroep. De doelgroep van de beoogde ontwikkeling is de particuliere woningmarkt.

De beoogde ontwikkeling past in de woonvisie van de gemeente Rucphen, de ontwikkeling draagt bij aan de vitaliteit van de kern Sprundel.

3.3.3 Waterplan Rucphen, visie en maatregelen

De gemeente Rucphen wil samen met het Waterschap Brabantse Delta, de Provincie Noord-Brabant en Brabant Water het watersysteem in Rucphen op orde brengen en op orde houden. Het waterplan Rucphen geeft met de watervisie voor 2050 aan hoe dat eruit gaat zien. Daarnaast geeft het waterplan inzicht in de verschillende waterthema's die spelen en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de wateropgave.

In het waterplan wordt het watersysteem en de waterketen beschreven en wordt ingegaan op de (bekende) knelpunten en de punten die goed zijn of potentie hebben. Daarna wordt ingegaan op de watervisie voor de gemeente Rucphen in 2050. De drie hoofdthema's zijn de waterstructuur, water in de omgeving en waterbeleving in het groen. Tenslotte worden maatregelen beschreven. De maatregelen kunnen van verschillende aard zijn: communiceren, organiseren (werkafspraken) en feitelijke aanpassingen aan het watersysteem. Het plangebied is niet gelegen binnen een ontwikkeling in het kader van het Waterplan Rucphen.

In paragraaf 4.1.8 komt het aspect water aan bod voor het plangebied.

3.3.4 Gemeentelijke erfgoedkaart

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.

De Archeologiekaart van de gemeente Rucphen omvat een Archeologisch waarden- en verwachtingenkaart en een Advies archeologische beleidskaart. De Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geeft informatie over de ligging en de omvang van alle bekende archeologische terreinen en de verwachting (hoog, middelhoog, laag) op de aanwezigheid van nog onbekende archeologische objecten en terreinen.

De gemeentelijke Cultuurhistoriekaart omvat een gecombineerde cultuurhistorische waardenkaart en een cultuurhistorische beleidskaart. Op de Cultuurhistoriekaart zijn de in de gemeente aanwezige

cultuurhistorische waarden aangegeven met betrekking tot het (steden)bouwkundig erfgoed, het historisch-geografisch erfgoed en de historische groenwaarden.

In paragraaf 4.1.3 is het aspect archeologie en cultuurhistorie verder uitgewerkt.

3.3.5 Visiedocument Groenbeleid

Het visiedocument Groenbeleid Rucphen maakt inzichtelijk op welke wijze invulling wordt gegeven aan groen in de gemeente en wat daarover valt op te merken. Door de verschillende typen groen te analyseren op de wijze van beheer, kwaliteit en kwantiteit ontstaat een reëel beeld van het groen binnen de gemeente.

Het rapport geeft verder aan dat de (beeld)kwaliteit van groen sterk afhankelijk is van het plan- en ontwerpproces van ruimtelijke projecten en dat daarom vroegtijdige afstemming noodzakelijk is. Bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied is het van belang dat knelpunten, zoals te weinig groen en een hoge parkeerdruk inzichtelijk worden gemaakt en daar rekening mee wordt gehouden in het plan. Zo ook dient bekend te zijn of er binnen de invloedsfeer van het plan bomen aanwezig zijn, zodat hier een overwogen keuze in gemaakt kan worden. Als extra toetsingskader is een Groene Kaart (november 2010) opgesteld. Op deze kaart zijn waardevolle particuliere en gemeentelijke bomen plus houtopstanden opgenomen.

Het plangebied maakt geen deel uit van het openbaargebied of geeft enigszins aantasting aan de kwaliteit of kwantiteit van het groen in de gemeente Rucphen.

3.3.6 Groene Kaart

De Groene Kaart toont en beschrijft de meest waardevolle bomen en houtopstanden binnen de gemeente. Deze mogen niet zonder omgevingsvergunning worden gekapt.

3.3.7 Rucphen 'Landschap onthuld' definitief Groenstructuurplan gemeente Rucphen december 2009

Het groenstructuurplan schetst een wensbeeld en mogelijk toekomstbeeld. Het bepaalt de koers voor inrichting en beheer van de openbare(groene) ruimte. Het plan dient als leidraad en richting bij inrichtingsvraagstukken.



Figuur 12: Groenstructuurkaart Rucphen

Het Groenstructuurplan komt voort uit het Visiedocument Groenbeleid en geeft richting aan het behoud en de ontwikkeling van groenstructuren in het stedelijk gebied. Het plan bevat een groensaldoregeling voor een verantwoorde omgang met groen. De regeling zorgt ervoor dat er niet onbemerkt aan de groene ruimte kan worden getornd. Het groenstructuurplan schetst een wensbeeld en mogelijk toekomstbeeld. Het bepaalt de koers voor inrichting en beheer van de openbare(groene) ruimte. Het plan dient als leidraad en richting bij inrichtingsvraagstukken.

Sprundel kenmerkt zich door ruime en rustige straten. Het groen wordt, mede door het veelal ontbreken van straatbomen, vooral bepaald door de voortuinen. Het tuinachtige karakter zet zich voort in de openbare plantvakken die er ook hier verzorgd en netjes bij liggen. Naast een aantal functionele grasveldjes ziet men vooral veel plantvakken met sierbeplantingen en daarin een of meerdere bomen die de ruimtes in de bestratingen vullen. Het openbaar groen is bijna nergens structurerend aanwezig. Incidenteel wordt een woonstraat begeleid door bomen in ruime vakken en in de dorpsdoorsnijdende Sint Janstraat is een poging gedaan om de groene hoofdstructuur met bomen (peren in verharding) te benadrukken.

Deze acties uit het groenstructuurplan hebben geen gevolgen voor de ontwikkelingen op het plangebied of andersom, maar kunnen elkaar versterken.

3.3.8 Welstandsnota Rucphen 2011

Het hoofddoel en leidend principe van het welstandsbeleid is vermaatschappelijking, grotere transparantie rondom de welstandsadvisering en openbaarheid. Elke burger dient goed inzicht te kunnen verkrijgen in de regels die binnen de gemeente gelden ten aanzien van welstand.

In deel A zijn de algemene bepalingen opgenomen en in deel B zijn de algemene en gebiedsgerichte criteria opgenomen. Het plangebied ligt in het H1 Historisch dorpsgebied: Hertogstraat e.o. Gezien de historische waarde krijgt het historisch dorpsgebied 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 schetsontwerpen van de zeven woningen aan de Sint Janstraat – Brandeke zijn op 1 juni 2016 voorgelegd aan de welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu- en overige aspecten

4.1.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten; woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

In het onderzoeksgebied is de Sint Janstraat en het Brandeke, wegen met een maximum snelheid van deze wegen bedraagt in de toekomstige situatie 30 km/uur. Wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/ uur hebben geen zone en vallen zodoende buiten de toetsing aan de Wet geluidhinder. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat ter sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Woon-en leefklimaat

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen in de woningen te waarborgen zal in ieder geval aan de eisen uit het Bouwbesluit voldaan moeten worden. 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.

4.1.2 Bodem

Op de locatie waar de nieuwe woningen zijn voorzien is momenteel het pand van de meubelzaak aanwezig. Hierdoor is het niet mogelijk om een bodemonderzoek uit te voeren. Nadat het pand gesloopt is kan er wel een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

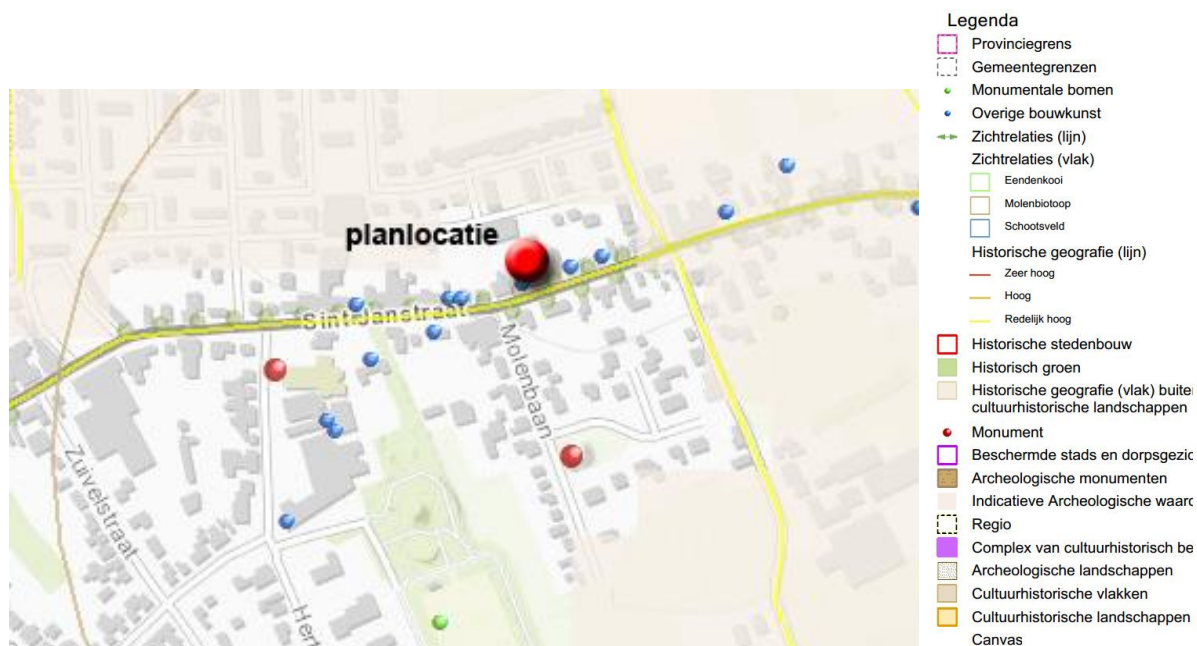
Destijds is er met de uitbreiding van het pand een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tussentijds is het pand alleen maar gebruikt voor de meubelzaak en opslag ten behoeve van de meubelzaak. Deze activiteiten zijn niet milieubelastend geweest voor de bodem.

4.1.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In figuur 14 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant weergegeven. Het plangebied ligt niet in een gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De bestaande woning is aangemerkt als overige bouwkunst. De Sint Janstraat is aangemerkt als 'Historische geografische lijn met een redelijk hoge waarde'. Met de beoogde ontwikkeling vindt er geen wijziging aan het wegprofiel of wijzigingen aan de ligging van de twee wegen plaats. De bestaande woning zal gesaneerd worden om plaats te maken voor nieuwe woningen.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

Door de gemeente Rucphen is de Erfgoed kaart 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.

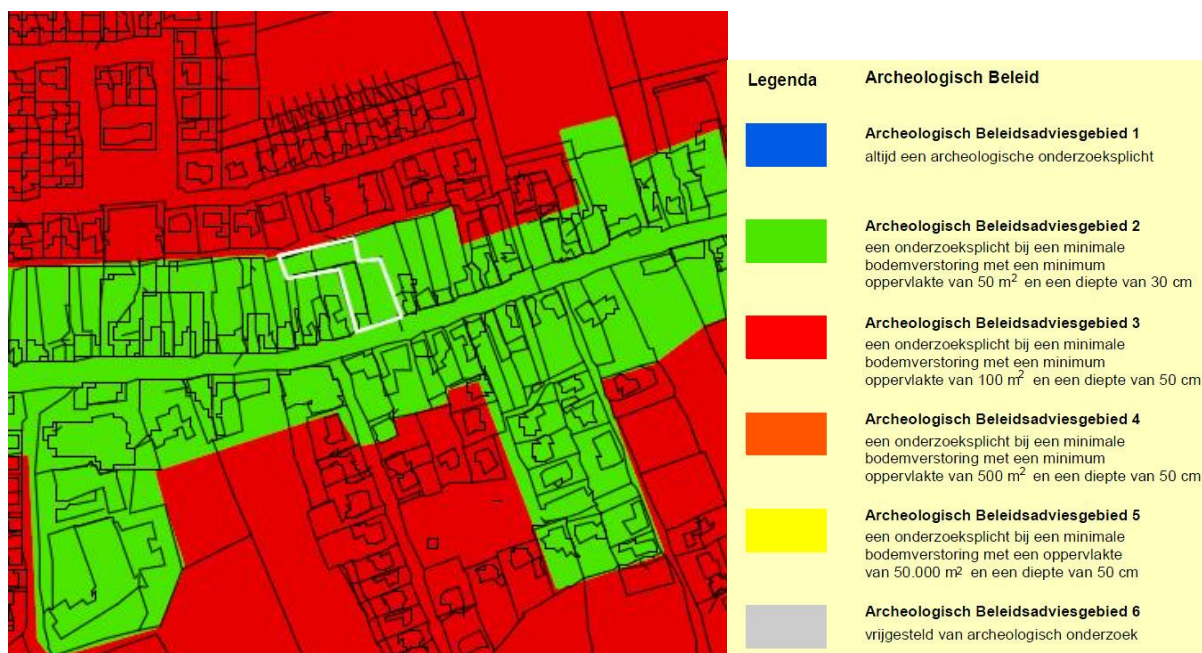
Archeologie

De Archeologiekaart van de gemeente Rucphen omvat een Archeologisch waarden- en verwachtingenkaart en een Advies archeologische beleidskaart. De Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geeft informatie over de ligging en de omvang van alle bekende archeologische terreinen en de verwachting (hoog, middelhoog, laag) op de aanwezigheid van nog onbekende archeologische objecten en terreinen. In figuur 15 is een uitsnede van de Archeologisch waarden- en verwachtingenkaart weergegeven. Het plangebied ligt in het gebied Dorpskern.

Archeologisch beleidsadviesgebied 3 (Dorpskernen).

Voor dorpskernen is de archeologische waarde al vastgesteld. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren is vanaf een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 50 m² en een diepte van 30 cm een archeologisch onderzoek vereist.

In figuur 16 is een overzicht weergegeven van de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing. Uit de afbeelding blijkt dat de nieuwe woningen bijna volledig worden gebouwd op de plaats van de bestaande bebouwing. De verrichten werkzaamheden leiden niet tot een verstoring van meer dan 50 m², omdat de grond onder de bestaande bebouwing al geroerd is, hierdoor is geen archeologisch onderzoek vereist.



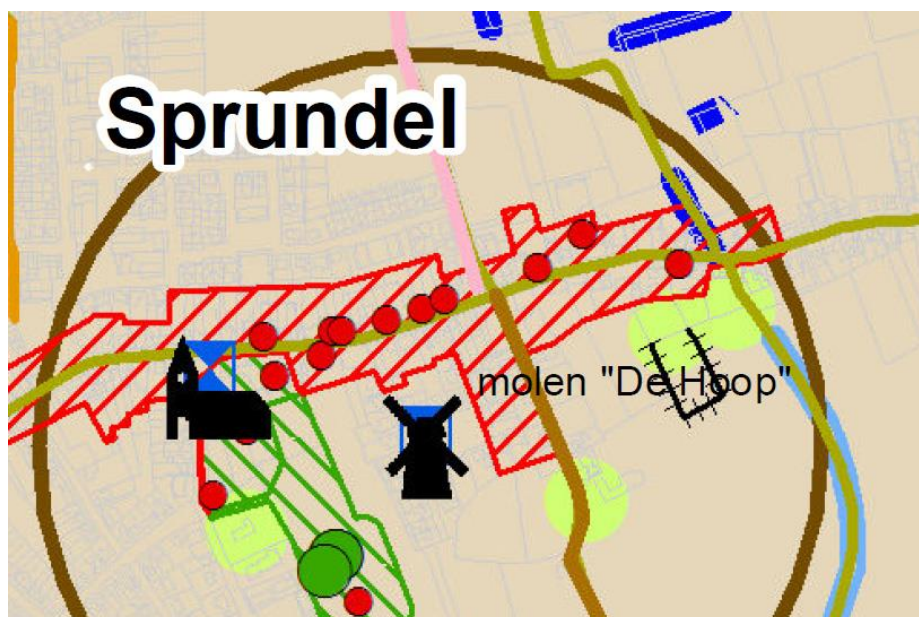
Figuur 14: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart, Erfgoedkaart, gemeente Rucphen



Figuur 15: Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing

Cultuurhistorie

De gemeentelijke Cultuurhistoriekaart omvat een gecombineerde cultuurhistorische waardenkaart en een cultuurhistorische beleidskaart. Op de Cultuurhistoriekaart zijn de in de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden aangegeven met betrekking tot het (steden)bouwkundig erfgoed, het historisch-geografisch erfgoed en de historische groenwaarden. In figuur 17 is een uitsnede van de Cultuurhistoriekaart weergegeven. Het plangebied is gelegen in het 'Historisch dorpsgebied', de woning is aangewezen als 'karakteristieke bebouwing'. Over het plangebied ligt de 'molenbiotoop' en daarnaast is de Sint Janstraat aangemerkt als 'overige wegen'.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistoriekaart, Erfgoedkaart, gemeente Rucphen

Historisch dorpsgebied

De categorie 'historisch dorpsgebied 1900' heeft betrekking op gebieden die omstreeks 1900 al aaneengesloten bebouwd waren. Kenmerkend voor deze gebieden is dat de stedenbouwkundige structuur veelal organisch gegroeid is, wat in de ruimtelijke inrichting vaak nog te zien is. De historische dorpsgebieden zijn in kaart gebracht op basis van De Bonnekaarten 1:25.000 (1894-1916). Kenmerkend voor de historische stedenbouwkundige structuur van de kern Sprundel is de wisselende rooilijn van de dorpsbebouwing langs de enigszins slingerende Sint-Janstraat.

Karakteristieke bebouwing

De karakteristieke bebouwing is in kaart gebracht aan de hand van de MIP-rapportage van de gemeente Rucphen.

Molenbiotoop

In de Sprundel staat een historische windmolen: beltmolen De Hoop (1840). Op de Cultuurhistoriekaart is voor deze windmolen een molenbiotoop opgenomen van 400 meter. Om windvang te garanderen worden aan de bouwhoogte van omliggende bebouwing beperkingen gesteld in de molenbiotoop.

De ontwikkeling qua vormgeving en schaalgrootte binnen het historische dorpsgebied. De ontwikkeling heeft verder geen invloed op de Sint Janstraat.

4.1.4 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een woongebied. De bedrijven die in de bebouwde kom van Sprundel gevestigd zijn vallen in de milieucategorie 1 en 2.

Tabel 1: Richtafstanden bedrijven

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Min. Milieuafstand	Afstand tot planlocatie
De Drie Zwaantjes (cafe/zaal)	Sint Janstraat 68	1	10m	27m

Tussen het plangebied en café/zaal De Drie Zwaantjes aan de Sint Janstraat is de afstand voldoende. De beoogde ontwikkeling staat de bedrijfsvoering van de bedrijven niet in de weg en andersom heeft het bedrijf geen nadelige invloed op woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen.

4.1.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en vormt het beoordelingskader voor geurhinder uit de veehouderij. Gemeenten hebben meer beleidsvrijheid gekregen, doordat ze zelf desgewenst een andere norm mogen stellen dan in de Wgv is opgenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven dan wel veehouderijbedrijven gelegen, die op een dermate korte afstand liggen dat deze belemmeringen voor het plangebied zouden kunnen opleveren.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name 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

In figuur 18 wordt de uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied weergegeven. Binnen een afstand van 250 meter van het plangebied zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid.



Figuur 17: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

4.1.7 Kabels en Leidingen

Op of in de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, die de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding worden de overige kabels en leidingen in beeld gebracht.

4.1.8 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.



Figuur 18: Uitsnede keurkaart, Waterschap Brabantse Delta

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater in het gebied af te voeren.

In de bestaande situatie is er 1057 m² verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie wordt 1450 m² aan uitgeefbare grond uitgegeven. Uitgangspunt voor de bepaling van het verhard oppervlak is 50% van de uitgeefbare grond. Dit resulteert in de nieuwe situatie 725 m² aan verhard oppervlak. Ten opzichte van de bestaande situatie brengt de nieuwe ontwikkeling geen toename aan verhard oppervlak. Er is hierdoor geen infiltratie of retentie benodigd.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar brief van april 2005 aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m² aan verhard oppervlak, geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Aangezien de uitbreiding van verharding kleiner is dan 2.000 m² is het niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

4.1.9 Flora en Fauna

Door het ecologisch advies en onderzoeksbureau Veldbiologische Werken is een Quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd (Rapport VBW 2016-9, Veldbiologische Werken, Roosendaal, 28-07-2016).

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten. Het betreft mogelijk voorkomen van vleermuizen, aanwezigheid van huismussen en mogelijke aanwezigheid van gierzwaluwen. Nader onderzoek naar deze dieren in relatie tot het plangebied is noodzakelijk. Deze nadere onderzoeken dienen plaats te vinden conform Vleermuisprotocol en soortenstandaard Huismus respectievelijk soortenstandaard Gierzwaluw. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen, huismus en mogelijk gierzwaluw is van toepassing.

In algemene zin dient de zorgplicht echter altijd in acht te worden genomen. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden, Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en Groenblauwe mantel), worden geen negatieve effecten verwacht op de kwantiteit en kwaliteit van deze gebieden.

Conclusie

Nader onderzoek naar mogelijk voorkomen van vleermuizen, huismussen en van gierzwaluwen in relatie tot het plangebied is noodzakelijk. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen, huismus en mogelijk gierzwaluw is van toepassing.

4.1.10 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke

infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

De inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, zijn de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt op het plangebied een toevoeging plaats van vijf¹ grondgebonden woningen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op het plangebied een 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.1.11 Parkeren/verkeer

In de publicatie 182 'Parkeercijfers- Basis voor parkeernormering' van de CROW 2012 zijn de benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van parkeernormen. De woningen vallen onder de categorie niet stedelijk gebied, waarbij het plangebied gelegen is in de schil van het centrum. In onderstaande tabel hieronder worden de minimale en maximale parkeernormen weergegeven.

Tabel 2: benodigde parkeerplaatsen

Functie	Min. pp-norm	Max. pp-norm	Totaal aanwezig	Min. pp	Max. pp
Koop, vrijstaand	1.7	2.5	1	1.7	2.5
Koop, 2/1 kap	1.6	2.4	2	3.2	4.8
Koop, tussen/hoek	1.4	2.2	4	5.6	8.8
			Totaal pp	10.5 = 11 pp	16.1 = 17 pp

Binnen het plangebied worden er vier parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, daarnaast is er een parkeerterrein aanwezig van negen parkeerplaatsen. In tabel 3 zijn de berekeningsaantallen weergegeven.

Tabel 3: Berekeningsaantallen parkeerplaatsen

Parkeervoorziening	Aantal woningen	berekeningsaantal	Totaal berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0.8	0.8
Enkele oprit met garage	3	1.0	3.0
Parkeerplaats	9	1.0	9.0
			12.8

Er zijn 12.8 parkeerplaatsen aanwezig, dit voldoet ruimschoots aan de minimale parkeernorm, maar niet aan de maximale parkeernorm. Er kan vanuit worden gegaan dat voor de dagelijkse behoefte voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

¹ Het plan omvat het realiseren van zeven woningen. In de bestaande situatie zijn al twee woningen aanwezig. Dus dit resulteert in een toevoeging van vijf woningen.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 De stedenbouwkundige opgave

Het doel van het stedenbouwkundige ontwerp is het inpassen van de woningen in de omgeving. Om dit te bewerkstelligen dient een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd te worden. De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn als volgt;

- inpassen in de huidige ruimtelijke structuur;
- behouden van het dorpse karakter;
- voldoende parkeergelegenheid;
- overzichtelijke verkeerssituatie creëren;
- een goed woon- en leefklimaat.

In het plan wordt gebruik gemaakt van de woningtypologie: vrijstaand, twee-onder-een-kap, en rijwoningen.

5.2 Opzet verkaveling Sint Janstraat - Brandeke

5.2.1 Ruimtelijke opzet

De nieuw te realiseren woningen sluiten qua maat en schaal aan op de bebouwde omgeving, ze bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De woningen worden met de voorgevel naar de Sint Janstraat georiënteerd, waardoor het bebouwingslint wordt gecontinueerd. Aan de achterzijde van het plangebied worden er rijwoningen langs het Brandeke georiënteerd. Waarmee een passende afronding van de achterzijde van het perceel wordt gecreëerd.



Figuur 19: Verkaveling

5.2.2 Woonprogramma

Het woonprogramma op het plangebied bestaat uit:

- één vrijstaande woning,
- twee twee-onder-een-kapwoningen
- vier rijwoningen

In totaal zeven grondgebonden woningen.

5.2.3 Ontsluiting en parkeren

De woningen worden direct aan de Sint Janstraat en het Brandeke ontsloten. Het parkeren gebeurt grotendeels op eigen terrein. Naast de rijwoningen is een parkeerplaats voorzien op eigen terrein. Er zijn vier parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien en negen parkeerplaatsen op het parkeerterrein aan het Brandeke (zie ook paragraaf 4.1.11).

5.2.4 Groenstructuur

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een winkelpand met een bovenwoning en één woning met een achtertuin. De nieuwe woningen aan de Sint Janstraat zijn niet voorzien van een voortuin. De woningen aan het Brandeke zijn voorzien van een ondiepe voortuin. Verder hebben de woningen ruime achtertuinen. Om de woningen bereikbaar te maken zal er inritvergunning ter hoogte van de woningen met een parkeervoorziening op eigen perceel worden aangevraagd.

5.3 Beeldkwaliteit

5.3.1 Huidige beleving

Sint Janstraat

Het bebouwingslint van de Sint Janstraat heeft een gevarieerd bebouwingsbeeld. Doordat over een lange periode woningen zijn gebouwd is er een grote diversiteit aan bouwstijlen en woningtypen aanwezig. Er komen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kap woningen voor.

Brandeke

Aan het Brandeke zijn meer projectmatige woningen aanwezig, die gerealiseerd zijn tussen 1975-2000. Daardoor is er een grote diversiteit aan bouwstijlen en woningtypen aanwezig. Aan de zijde waar de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is gepland, is momenteel een blinde muur van het winkelpand aanwezig, bestaande uit twee bouwlagen.

5.3.2 Toekomstige beleving

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van drie grondgebondenwoningen in het bestaand gebied aan de Sint Jansstraat. De ontwikkeling op het plangebied is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande beleving van het gebied. Aan het Brandeke wordt het straatbeeld levendiger door toevoeging van vier grondgebonden rijwoningen in plaats van de blinde muur. In figuur 18 en 19 zijn de gevelbeelden van de woningen weergegeven.

5.3.3 Situering

De woningen worden gesitueerd met de voorgevel naar de Sint Janstraat en het Brandeke. De nokrichting van de woningen zijn divers, zowel evenwijdig als loodrecht op de straat.

5.3.4 Massa en vormgeving

De woningen passen qua maat en schaal bij de dorpse bebouwing. De woningen hebben een eenvoudige hoofdmassa: twee bouwlagen hoog en voorzien van zadeldak/schilddak. Garages zijn terug gelegen en ondergeschikt aan de woning.

5.3.5 Kleur- en materiaalgebruik

Materiaal- en kleurgebruik zijn ingetogen en wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing van de omgeving. De woningen worden opgetrokken in rood gekleurde baksteen. Het dak is voorzien van een grijze dakpan. In figuur 22 wordt een impressie van de woningen met het kleur- en materiaalgebruik getoond.



Straatbeeld – Sint Janstraat



Straatbeeld - Brandeke
Figuur 20: Straatbeelden



Impressie vanuit Sint Janstraat



Impressie vanuit Brandeke

Figuur 21: impressie kleur- en materiaalgebruik

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening omschreven procedure, zal het wijzigingsplan in procedure worden gebracht. Dit wijzigingsplan voorziet in de het wijzigen van de bestemming 'Centrumdoeleinden' naar 'Wonen'.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken: de 'Inleidende regels', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Overgangs- en Slotregel' die bestaat uit de naam waaronder het wijzigingsplan moet worden aangehaald.

6.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. De wijze van meten is vastgelegd in artikel 2.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregel. De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer' en 'Wonen' gekregen.

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen, zoals de anti-dubbeltelregel, Algemene bouwregels, Algemene gebruiksregels, Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de slotregel. In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal zeven nieuwe grondgebonden woningen, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Rucphen heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.