

Toelichting

wijzigingsplan “Bestemmingsplan Kom Sprundel, wijzigingsplan Smoutstraat ongenummerd te Sprundel”

Planstatus:	definitief
Datum:	2017-11-30
Plan identificatie:	NL.IMRO.0840.2583KW005-DEF1

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 Smoutstraat ongenummerd te Sprundel"
Opdrachtgever:	Thuisvester
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:	170120
Rapportnummer	170120.01
Datum:	30 november 2017
Status:	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	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	8
2.1	Beschrijving van het plangebied	8
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Functionele structuur	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Europees- en rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	22
4.1	Milieu- en overige aspecten	22
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	30
5.1	De stedenbouwkundige opgave	30
5.2	Opzet verkaveling	30
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	32
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	32
6.3	Algemene toelichting regels	32
6.4	Toelichting bestemmingen	32
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Binnen het plan Vissenberg fase 2b-2, op de locatie aan de Smoutstraat, zijn momenteel binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog' enkel twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen mogelijk. In verband met veranderende marktomstandigheden is de vraag naar vrijstaande woningen, waarbij door particulieren in eigenbeheer wordt gebouwd toegenomen. De wens is om de opgenomen subbestemming voor het gedeelte aan de Smoutstraat (het plangebied) te wijzigen naar vrijstaande woningen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5 lid 5.1) opgenomen. In deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de aangegeven subbestemming te wijzigen, met dien verstande dat aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

Over één kavel aan de Smoutstraat is een ander bestemmingsplan van toepassing, binnen dit bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de subbestemming te wijzigen. Deze kavel is in onderhavig wijzigingsplan buiten beschouwing gelaten. Voor deze kavel wordt een andere procedure gevolgd.

Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

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, nummer 5792 (ged.). In figuur 1 en 2 wordt het plangebied aangegeven.



Figuur 1: Planlocatie aangegeven op de luchtfoto



Figuur 2: Planlocatie aangegeven op de topografische kaart

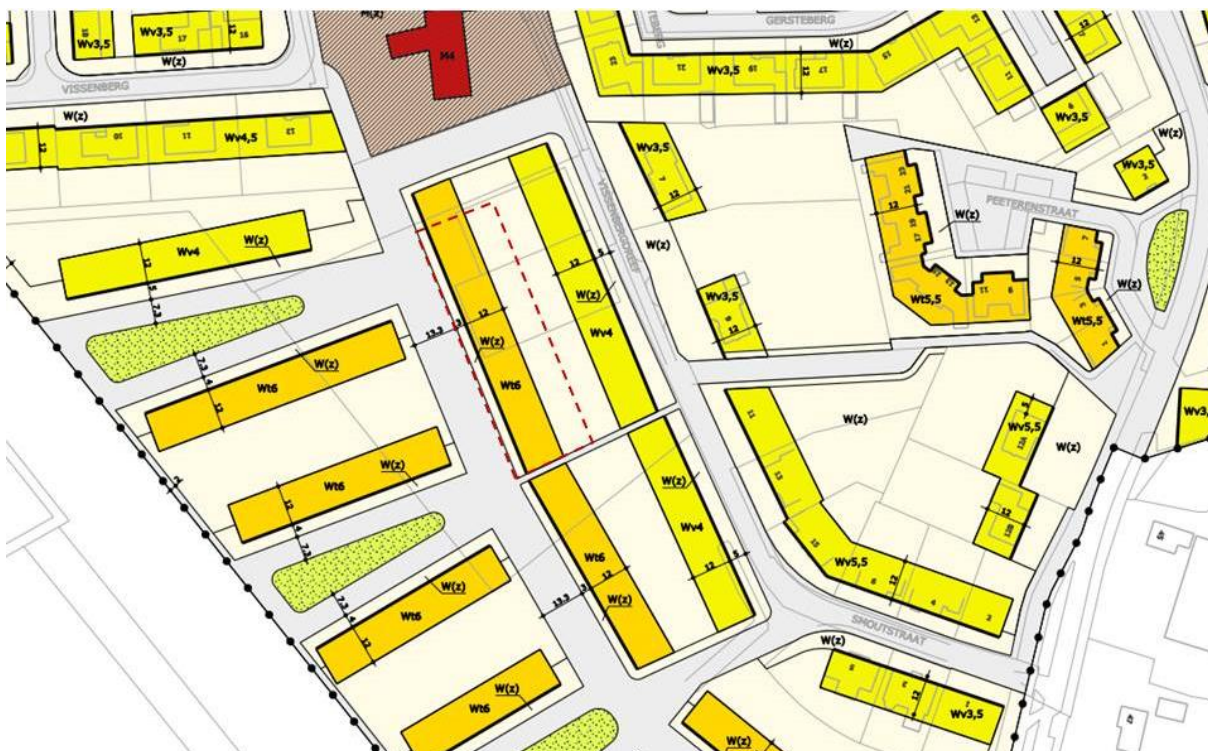
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Een groot gedeelte van het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog'. 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.

In het vigerende bestemmingsplan is de oorspronkelijke verkaveling voor de woningbouwlocatie Vissenberg II, fase 2 nauwgezet juridisch vastgelegd. In het plangebied is een woonbestemming opgenomen. Op de plaats waar de hoofdgebouwen van de woningen zijn voorzien kent het bestemmingsplan bouwvlakken. In de bouwvlakken is een woningtypologie weergegeven. Ter plaatse van het plangebied is de subbestemming 'twee aaneen en geschakeld' vastgelegd. In figuur 3 is de uitsnede van de plankaart weergegeven.

De beoogde wijziging van de subbestemming past niet rechtstreeks in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 5 lid 5.1) opgenomen, die de huidige subbestemming 'twee aaneen en geschakeld' kan worden gewijzigd naar 'vrijstaand'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de op de plankaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen, met dien verstande dat:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
- de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplankaart, Bestemmingsplan Kom Sprundel, analoog

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

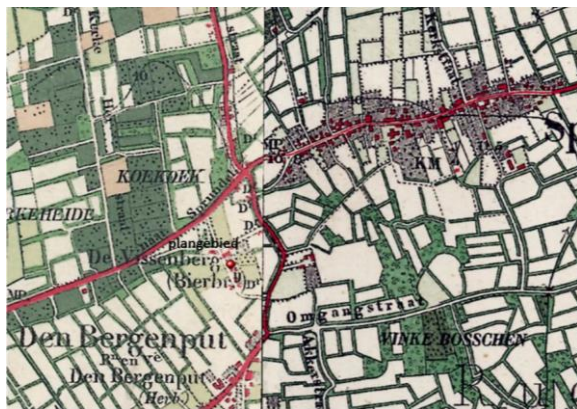
2.1 Beschrijving van het plangebied

2.1.1 Algemeen

De gemeente Rucphen bestaat uit vijf kernen (Schijf, Zegge, Rucphen, Sprundel en St. Willebrord).

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

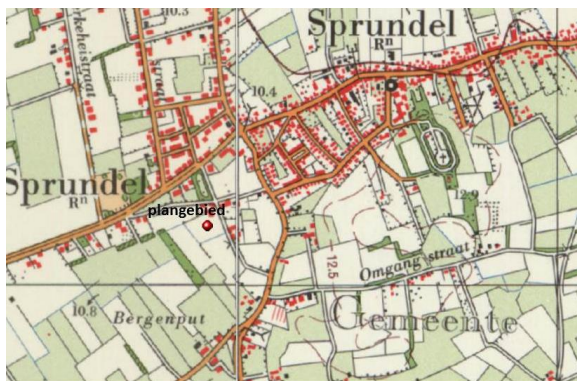
In Sprundel is er een duidelijke relatie tussen het landschap en het occupatiepatroon. Sprundel is van oorsprong een lintvormige nederzetting. Het centrum van Sprundel ligt op een naar het zuiden uitstreckende rug in het landschap (dit is tevens het hoogste gedeelte van het dorp). Sprundel ontwikkelde 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.



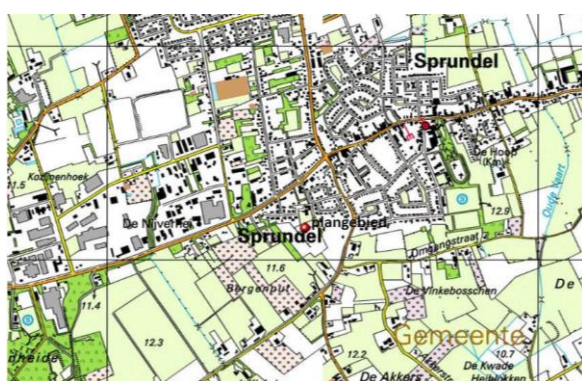
1925



1950



1975



2016

Figuur 4: 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 woonbuurt Vissenberg aan de zuidwestelijke rand van Sprundel is momenteel nog in ontwikkeling. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in een wijziging in woningtypologie in een deel van het woongebied Vissenberg.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

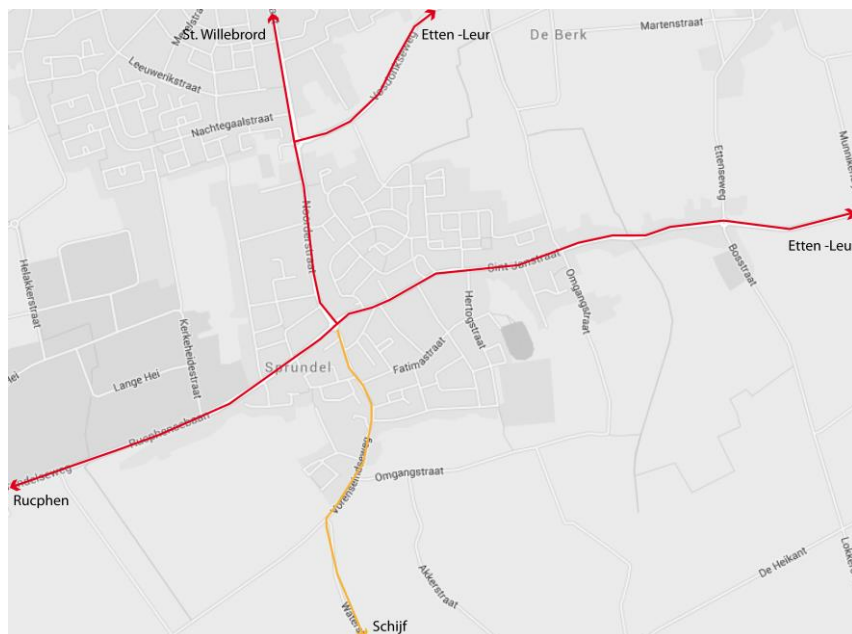
Het plangebied is momenteel nagenoeg geheel braakliggend. Het plangebied grenst aan de achterzijde aan de Vissenbergdreef en wordt aan de zuidzijde door de Smoutstraat ingesloten. De bebouwing rondom het plangebied sluit aan op de dorps bebouwingskarakteristiek en bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, in twee bouwlagen met een langskap. De woningen hebben een traditionele verschijningsvorm bestaande uit baksteen gevels en pannendaken. Het reeds gebouwde deel van de Vissenberg omvat diverse typen grondgebonden woningen. De rij- en twee-onder-één-kap woningen zijn in eenzelfde architectuurstijl uitgevoerd. De vrijstaande woningen zijn individueel vormgegeven, maar hebben allemaal in baksteen vormgegeven gevels en zijn voorzien van een kap. Er is sprake van een ruime stedenbouwkundige opzet door de aanwezigheid van verschillende groen- en speelvoorzieningen. Het stratenpatroon is eenvoudig en bestaat min of meer uit evenwijdige of haaks lopende straten.

2.2.2 Groenstructuur

Er is sprake van een ruime stedenbouwkundige opzet door de aanwezigheid van verschillende groen- en speelvoorzieningen binnen de wijk. Het plangebied bestaat momenteel enkel uit braakliggend terrein.

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. De Vissenberg II en het plangebied is al een 30 km/u zone. In figuur 5 is de verkeersstructuur weergegeven.



Figuur 5: 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 en horecagelegenheden gevestigd die zich op de dagelijkse behoefte concentreren, zoals een supermarkt, slager, bakker, drogist, café en eetgelegenheid.

2.3.3 Bedrijven en kantoren

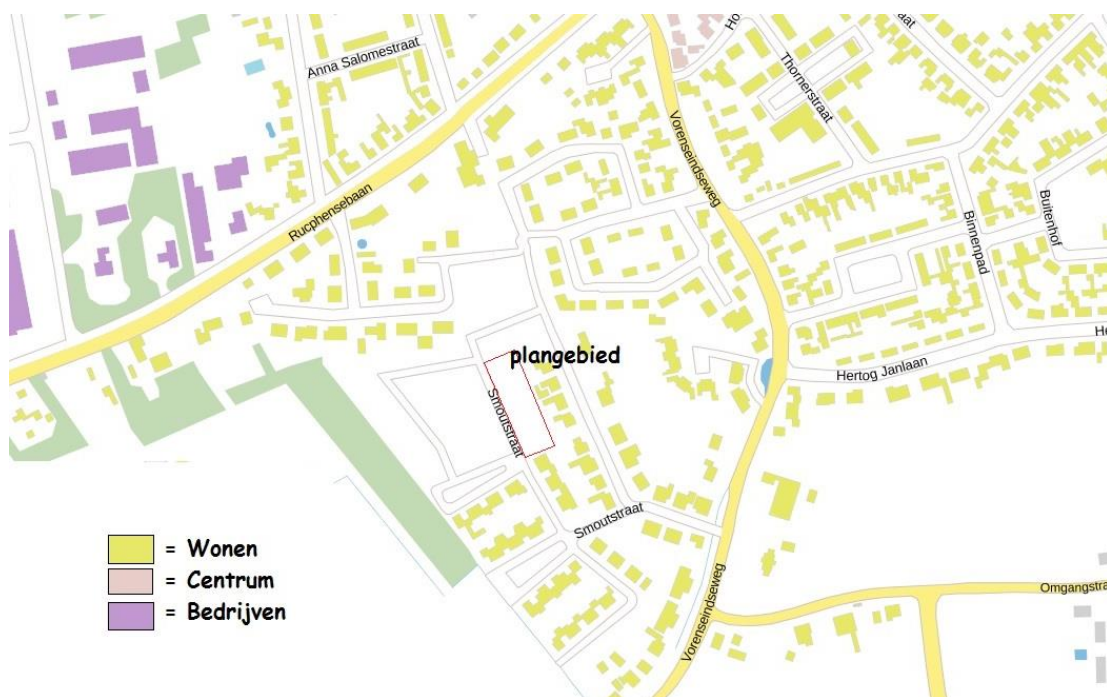
Verspreid in het dorp zijn enkele kleinschalige bedrijven gevestigd. De meeste bedrijven zijn gevestigd op het bedrijventerrein Nijverhei tussen Rucphen en Sprundel. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grootschalige bedrijven of zelfstandige kantoren gevestigd.

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 liggen enkele sport- en recreatievoorzieningen geconcentreerd, waaronder een skihal, sporthal, zwembad, sportvelden en een heemtuin. Achter de begraafplaats liggen de voetbalvelden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen sportvoorzieningen aanwezig.



Figuur 6: 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:

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

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd 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 vier 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. 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.
3. 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.
4. 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 7: Uitsnede structuurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

Uit figuur 7 blijkt dat het plangebied voor het overgrote deel ligt in het Landelijk gebied, 'gemengd landelijk gebied', met de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. Een klein gedeelte van het plangebied ligt in de 'stedelijke structuur', 'kernen in het landelijk gebied'.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie.
2. Ruimte voor agrarische ontwikkeling.
3. Een duurzame land- en tuinbouw.
4. Versterking van het landschap.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Naast het 'gemengd landelijke gebied' ligt het noordelijke deel van het plangebied volgens de structuurenkaart van de SVRO in een 'kern in het landelijke gebied'. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggende 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.

Het plangebied ligt voor het overgrote deel ook in het 'zoekgebied verstedelijking'. In deze gebieden is het transformeren van het voorgenoemde 'gemengd landelijk gebied' naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) mogelijk als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Hier kan voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen worden (wonen, werken en voorzieningen).

De beoogde ontwikkeling, het wijzigen van de woningtypologie van twee aaneen en geschakeld naar vrijstaande woningen past binnen de beleidslijnen van de SVRO.

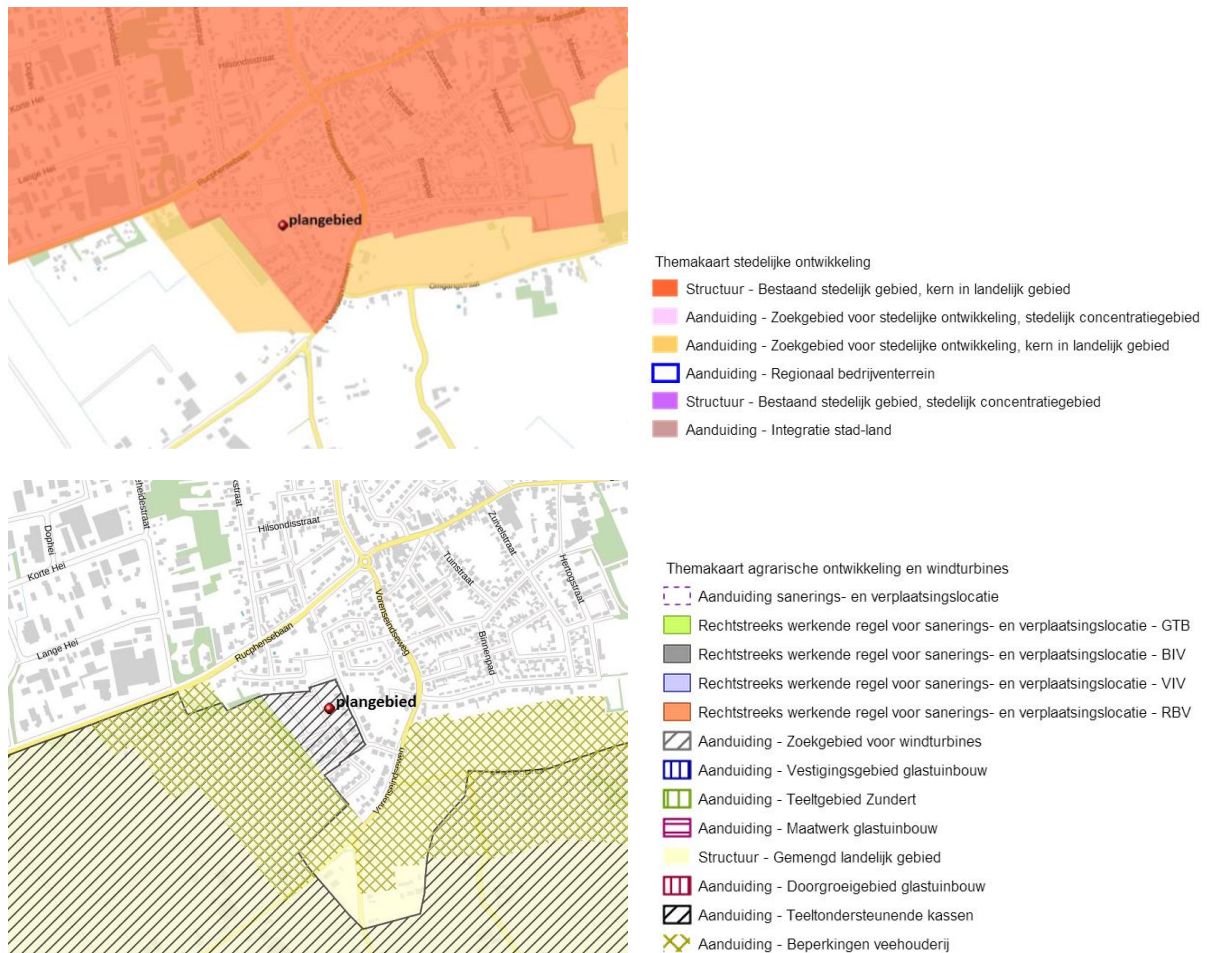
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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 8: Uitsnede kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014

In figuur 8 zijn de uitsneden weergegeven van de Themakaart 'stedelijke ontwikkeling' en 'agrarische ontwikkeling en windturbines' die bij de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 horen. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied binnen het 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' ligt en daarnaast de aanduiding 'Teeltondersteunende kassen' is opgenomen.

Structuur: bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied

De locatie Vissenberg II, fase 2 ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij (binnen de grenzen van andere wetgeving) om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De totale uitbreiding Vissenberg is in het verleden mogelijk gemaakt en daarna vastgelegd in het bestemmingsplan "Kom Sprundel, analoog" (vastgesteld op 6 november 2008 door de gemeenteraad). Het eerste deel van de uitbreiding Vissenberg II, is reeds afgerond. Door de wisselende marktomstandigheden is verandering in woningbehoeften ontstaan. Het onderhavige wijzigingsplan maakt enkel een nieuwe woningtypologie mogelijk van het reeds bestaande opgenomen subbestemming 'twee aaneen en geschakeld' naar de subbestemming 'vrijstaand'. Hierdoor worden er minder woningen mogelijk gemaakt, maar wordt beter aangesloten op de actuele woonwensen.

In artikel 4.3 van de verordening zijn regels opgenomen voor nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

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;
- b. 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.

Het betreft hier geen nieuwe ontwikkeling, de woningen waren in het vigerend bestemmingsplan al mogelijk. Alleen de woningtypologie wordt middels onderhavig wijzigingsplan geregeld. Er is bij de voorgenomen wijziging sprake van een afname van het aantal woningen, door de gewijzigde typologie.

Aanduiding: teeltondersteunende kassen

In een gebied met de aanduiding Teeltondersteunende kassen gelden verruimde mogelijkheden voor de bouw van kassen. In de tuinbouw is een tendens gaande dat er op bedrijven met vollegrondsteelten (o.a. aardbei, sierteelt, boomteelt) steeds grotere oppervlakten teeltondersteunende kassen nodig zijn. De aanduiding heeft verder geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking:

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Op 1 juli 2017 is de nieuwe ladder vastgesteld. 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 meerder vragen die achter elkaar worden doorlopen.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie betreft de ontwikkeling van vijf woning. Er is hier geen sprake van stedelijke ontwikkeling waardoor de ontwikkeling niet Ladderplichtig is.

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 gemeenteraad van Rucphen heeft bij besluit van 11 december 2013 de 'Structuurvisie Rucphen 2030' vastgesteld. In de 'Structuurvisie Rucphen 2030' geeft de raad zijn visie op de ruimtelijke ontwikkelingen.

De visie gaat over de leefruimte van het gehele grondgebied van Rucphen. De structuurvisie is het richtinggevend ruimtelijke relevante afwegingskader.



Figuur 9: 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 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling kernen' (figuur 9).

Zoekgebied stedelijke ontwikkeling kernen

In de toekomst moet ook aan de woningbouwbehoefte worden voldaan. De voorkeur gaat uit naar inbreiding en nieuwe bouwlocaties aan de randen van de bestaande kernen en niet naar verspreiding over de gehele gemeente. Rond de kernen zijn min of meer natuurlijke grenzen aangewezen voor de uiteindelijke dorpsrand. De woonvisie vormt het afwegingskader voor het woningbouwprogramma.

Wanneer ruimte voor nieuwe stedelijke functies noodzakelijk is en binnen de bestaande dorpsgebieden geen geschikte locaties voorhanden zijn, is ontwikkeling aan de randen van de kernen mogelijk. Randvoorwaarde is dat er een kwalitatieve afronding wordt gerealiseerd.

Met de wijziging van de subbestemming wordt gehoor gegeven aan de huidige vraag in woningbehoefte. Daarnaast belemmert de wijziging van de subbestemming de ontwikkelingen die zijn opgenomen in de structuurvisie 2030 niet.

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 particulieren 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.

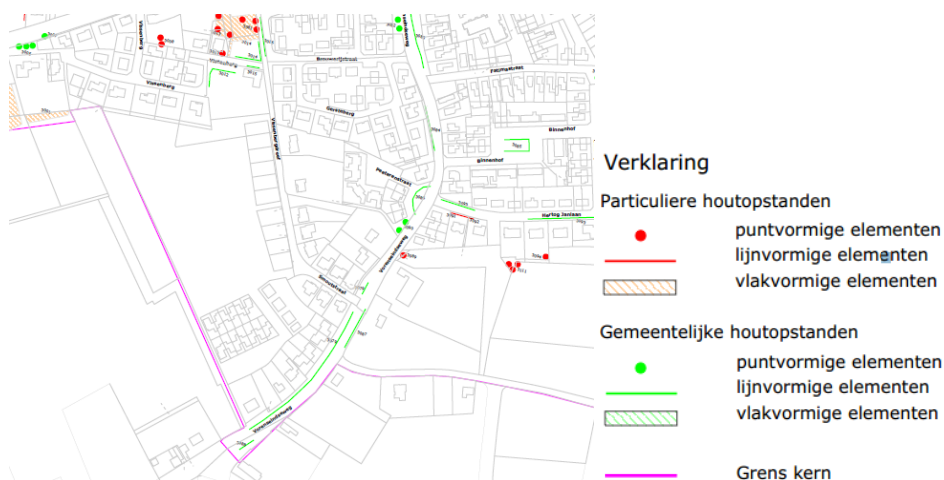
Het rapport geeft verder aan dat de (beeld)kwaliteit van groen sterk afhankelijk is van het plan- en ontwerpproces van ruimtelijke projecten en dat daarom vroegtijdige afstemming noodzakelijk is. Bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied is het van belang dat knelpunten, zoals te weinig groen en een 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 openbaar gebied 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.

Het plangebied ligt binnen de Groene kaart Sprundel. Binnen het plangebied zijn geen waardevolle bomen en houtopstanden aanwezig. In figuur 10 is een uitsnede van de Groen Kaart weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede Structuurvisie Rucphen 2030

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 11: 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 onbekommerd 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.

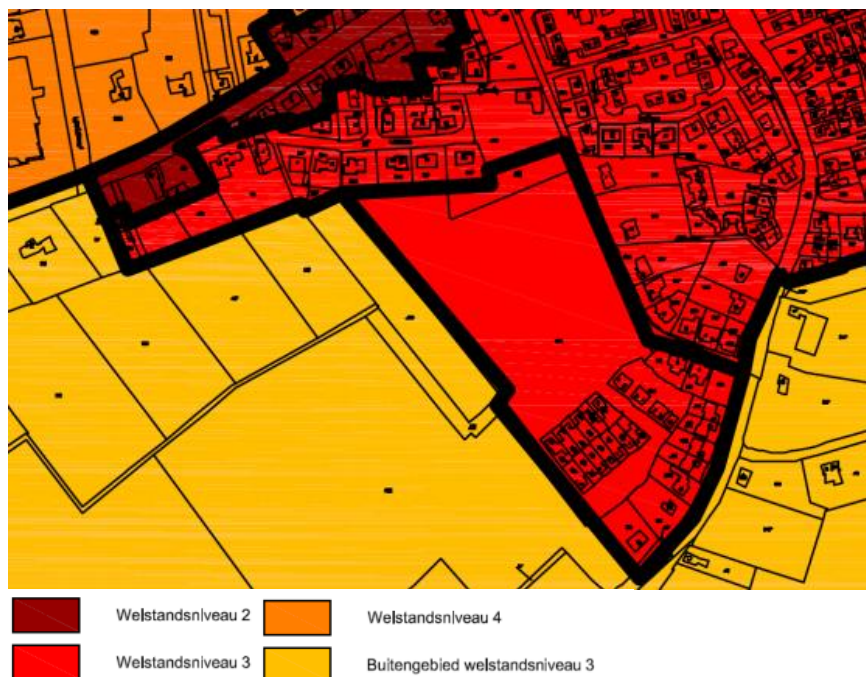
Er zijn geen specifieke acties voor of nabij het plangebied opgenomen. De overige acties uit het groenstructuurplan hebben geen gevolgen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied of andersom.

3.3.8 Welstandsnota Rucphen 2011

In het kader van de Woningwet heeft de gemeente een welstandsnota opgesteld met daarin criteria in het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving. De welstandsnota is in 2011 herzien en op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. 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 is gelegen in welstandsniveau 3 (in figuur 12 is een uitsnede van de

welstandniveaukaart opgenomen). Dit niveau geldt voor ruimtelijk samenhangende woongebieden, werkgebieden, etc. Ieder gebied heeft in deze zone heeft min of meer zijn eigen uiterlijk en uitstraling. Er worden in dit niveau geen eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit.



Figuur 12: Uitsnede uit de welstandniveaukaart gemeente Rucphen

De ontwerpen van de woningen zullen te zijner tijd worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

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 wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. 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 liggen de wegen Vissenbergstraat en Smoutstraat, deze wegen hebben een maximale snelheid van 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. Het plangebied ligt voor een gedeelte binnen de onderzoekszone van de Vorenseindseweg. Echter is de totale uitbreiding Vissenberg in het verleden al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Kom Sprundel, analoog" (vastgesteld op 6 november 2008 door de gemeenteraad).

Het onderhavige wijzigingsplan maakt enkel een nieuwe woningtypologie mogelijk van de reeds bestaande opgenomen subbestemming 'twee aaneen en geschakeld' naar de subbestemming 'vrijstaand'. Een nader akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

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. Omdat de planlocatie al bestemd is met een woonbestemming wordt al een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Ten aanzien van geluidhinder zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.1.2 Bodem

Voor het plan Vissenberg II is in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog' de bodemkwaliteit onderzocht. Daaruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het ontwikkelen van woningen binnen het plangebied. Dit bodemonderzoek is ouder dan 5 jaar. De kwaliteit van de bodem is de afgelopen jaren niet verslechterd vanwege het gebruik van het perceel. Het gebruik van het perceel (weiland) is de afgelopen jaren onveranderd geweest. Er hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, de kwaliteit van de bodem kan niet zijn verslechterd. Het voorliggend wijzigingsplan maakt enkel een wijziging in de subbestemming mogelijk. Een nader onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is niet derhalve niet nodig.

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 13 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant weergegeven. Het plangebied ligt in een gebied met een 'indicatieve Archeologische waarde'.



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.

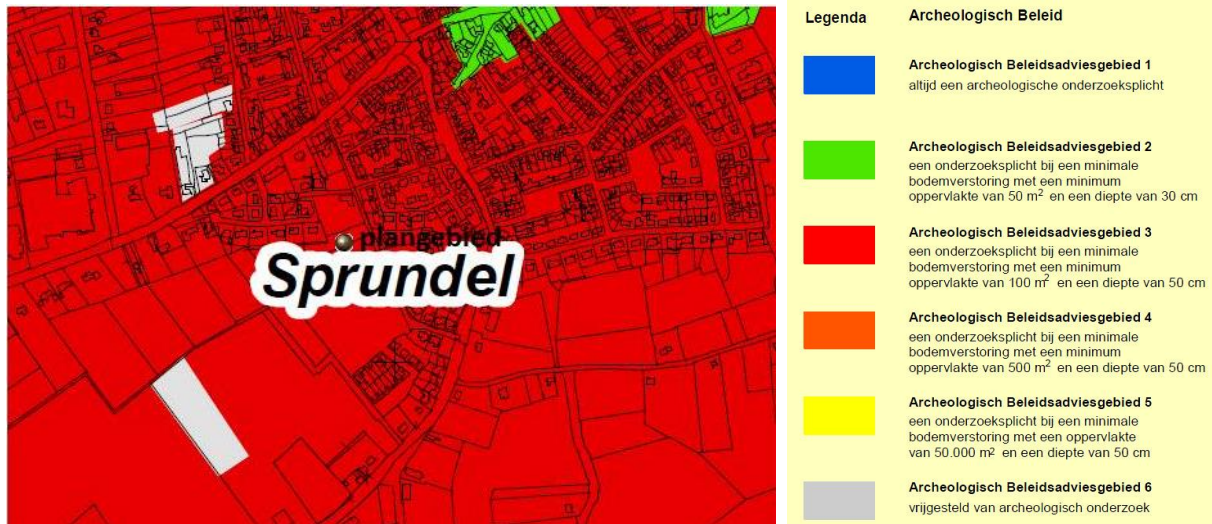
Archeologie

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 14 is een uitsnede van de Archeologische beleidsadvieskaart weergegeven. Het plangebied ligt in het archeologische beleidsadviesgebied 3.

Archeologisch beleidsadviesgebied 3.

Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren is vanaf een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 100 m² en een diepte van 50 cm een archeologisch onderzoek vereist.

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.

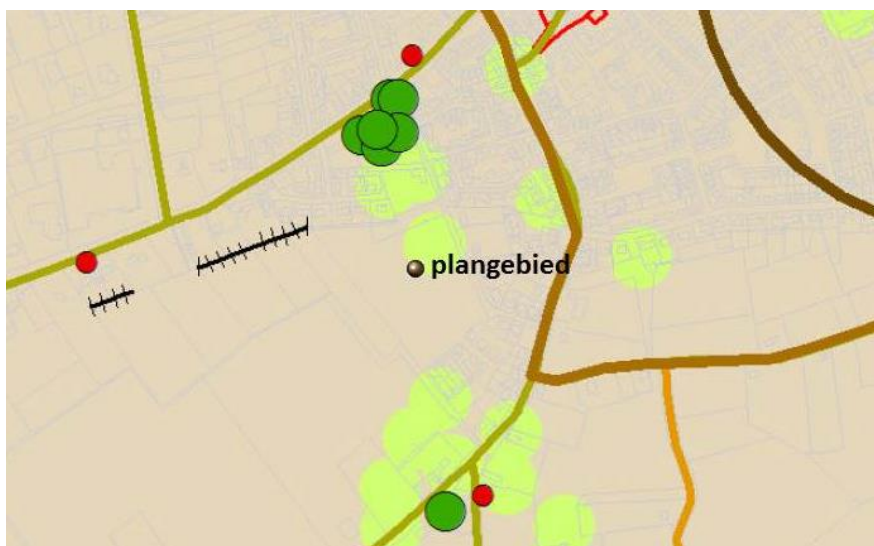


Figuur 14: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart, Erfgoedkaart, gemeente Rucphen

In 2002 is in het kader van het bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog' voor de ontwikkeling van de bouwlocatie Vissenberg II waar het plangebied deel van uit maakt, reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn enkele vuurstenen gevonden, en werd aanvullend onderzoek aanbevolen. In december 2004 een Aanvullend Archeologische Inventarisatie (AAI) uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn er geen relevante archeologische lagen, indicatoren of antropogene objecten gevonden. Er zijn dus geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Op basis hiervan is dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

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 15 is een uitsnede van de Cultuurhistoriekaart weergegeven. Het plangebied is gelegen in de 'Zone cultuurgronden (1840)'. Daarnaast heeft een klein deel van het plangebied deel uitgemaakt van een 'Oud erf'.



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistoriekaart, Erfgoedkaart, gemeente Rucphen

Zone cultuurgronden (1840)

Deze categorie duidt het gebied aan, dat voor de grootschalige heideontginningen reeds in cultuur was gebracht. De cultuurgronden omvatten akkerlanden, weilanden en kleine bospercelen. In tegenstelling tot de hogere zandgronden van Noord-Brabant ontbreekt in dit gebied een duidelijke landschappelijke zonering, die

samenhangt met de hoogteligging van gronden. Wel domineren aan de randen van de 'zone cultuurgronden (1840)' de weilanden, hetgeen samenhangt met de overgang naar de natte heidegronden. Opvallend is bovendien dat veel weilanden relatief dicht bij de erven zijn gesitueerd. Dit duidt erop dat veeteelt een prominente rol speelde in het boerenbedrijf. Uit de Cultuurhistoriekaart blijkt dat binnen het plangebied zelf geen waardevolle objecten en structuren aanwezig zijn.

Oud erf

Op de gemeentelijke Cultuurhistoriekaart zijn de plaatsen van oude (in sommige gevallen nog middeleeuwse) erven weergegeven. Een markant gegeven dat uit de kaart blijkt, is dat op de locatie van de oude erven in veel gevallen tegenwoordig (agrarische) bebouwing is gesitueerd. De ordening van het huidige landschap heeft dan ook een belangrijke historische dimensie in zich; er is sprake van een hoge mate van continuïteit wat betreft bewoningspatroon. Ter plaatse van het plangebied is momenteel geen agrarische bebouwing meer aanwezig.

De totale uitbreiding Vissenberg in het verleden al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog'. Het onderhavige wijzigingsplan maakt enkel een nieuwe woningtypologie mogelijk van de reeds bestaande opgenomen subbestemming 'twee aaneen en geschakeld' naar de subbestemming 'vrijstaand'. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

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 richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

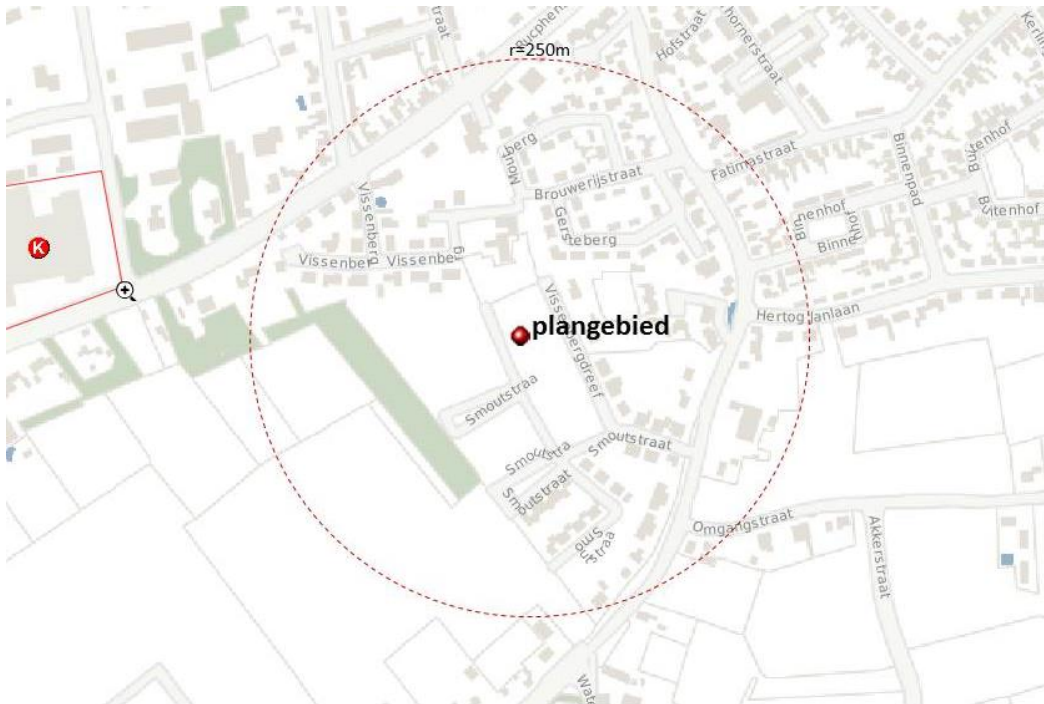
De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een woongebied. De bedrijven die in de bebouwde kom van Sprundel gevestigd zijn vallen in de milieucategorie 1 en 2. Uit het bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog' en bestemmingsplan 'Vissenberg II, fase 2 / Vorenseindseweg tussen nr. 38 en 42' blijkt dat er in of nabij het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze beperkingen oplegt voor de onderhavige ontwikkeling. In het voorliggend wijzigingsplan worden geen milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

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

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het plaatsgebonden risico en groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportassen en transportleidingen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Samenvatting:

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de risicokaart geraadpleegd (figuur 16). De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van 250 meter) van de planlocatie geen inrichtingen, transportassen of transportleidingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief.

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 17: 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 betekend.

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

Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de realisatie van een gedeelte van de wijk Vissenberg II, fase 2 toe. In het onderhavige wijzigingsplan wordt een klein gedeelte (circa 1.884 m²) van de gehele wijk mogelijk gemaakt. Het verhard oppervlak overschrijdt de ondergrens van 2000 m² niet, de realisatie van de hele wijk wel. In het kader van de planvorming van de gehele wijk is reeds voorzien in infiltratie en retentie voorzieningen.

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. Dit wijzigingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

4.1.9 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Het ligt ook niet binnen het Natuurnetwerk. Het beleid dat daarop van toepassing is heeft geen betrekking op het plangebied.

Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op de locatie aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op de locatie één of meer beschermende amfibiesoorten voorkomen.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuuren, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt en zijn geen gebouwen aanwezig.

Uit het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog' blijkt dat ten behoeve van de uitbreiding van de wijk Vissenberg II, fase 2 in dat kader van die planvorming de natuuraspecten ter plaatse zijn onderzocht. Er blijken geen bedreigde soorten voor te komen. Het gebruik van het perceel (weiland) is de afgelopen jaren onveranderd geweest. Het voorliggend wijzigingsplan maakt enkel een wijziging in de subbestemming mogelijk. Een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht, maar er geldt altijd een algemene zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten.

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.

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

4.1.11 Parkeren/verkeer

Op 31 mei 2017 is de Nota Parkeernormen 2017 door de raad van den gemeente Rucphen vastgesteld. De Nota Parkeernormen 2017 is gebaseerd op de CROW-publicatie nr. 317 'kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de Nota Parkeernormen 2017 is voor vrijstaande koopwoningen een parkeernorm opgenomen van 2,3 parkeerplaats per woning. In onderstaande tabel hieronder wordt de minimale parkeernorm weergegeven.

Tabel 1: benodigde parkeerplaatsen

Functie	pp-norm	Aantal woningen	parkeerplaatsen
Koop, vrijstaand	2.3	5	11.5
		Totaal pp	11.5 = 12 pp

Binnen de planvorming van de gehele wijk Vissenberg II, fase 2 is reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden dat ter plaatse van het plangebied twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen kunnen worden gebouwd. Door het voorliggend wijzigingsplan wordt de reeds bestaande opgenomen subbestemming 'twee aaneen en geschakeld' gewijzigd naar de subbestemming 'vrijstaand'. Het aantal woningen neemt daardoor af. Geconcludeerd kan worden dat er in het openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn om in de dagelijkse parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Daarnaast wordt minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 De stedenbouwkundige opgave

De planvorming van Vissenberg II, fase 2 is in het verleden mogelijk gemaakt en daarna vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog'. Het eerste deel van de uitbreiding is reeds gerealiseerd. Door de wisselende marktomstandigheden is de vraag naar projectmatige twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen afgenomen en de vraag naar vrijstaande woningen, waarbij door particulieren in eigenbeheer wordt gebouwd, toegenomen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt op deze veranderende marktomstandigheden ingespeeld en wordt de bestaande opgenomen subbestemming 'twee aaneen en geschakeld' gewijzigd naar subbestemming 'vrijstaand'. Het aantal woningen is voor het plangebied in het bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog' niet vastgelegd.

5.2 Opzet verkaveling

5.2.1 Ruimtelijke opzet

De ruimtelijke opzet van het plangebied verandert in hoofdlijnen niet. In figuur 18 is een indicatie van de verkavelingsopzet weergegeven. De verkavelingsopzet wordt gewijzigd naar vrijstaande woningen op ruime kavels. Hierdoor ontstaat een meer open structuur. Aan één zijde van de woning is ruimte voor een bijgebouw. Het is ook mogelijk om de woning en het bijgebouw om te draaien.

De nieuw te realiseren woningen zullen qua maat en schaal aansluiten op de bebouwde omgeving en zullen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. De woningen worden met de voorgevel naar Smoutstraat georiënteerd.



5.2.2 *Woonprogramma*

Het woonprogramma op het plangebied bestaat uit:

- 5 vrijstaande woningen (exclusief 1 kavel die buiten het plangebied valt, over deze kavel is een ander bestemmingsplan van toepassing).

5.2.3 *Ontsluiting en parkeren*

De woningen worden direct aan de Smoutstraat ontsloten. Het parkeren gebeurt grotendeels op eigen terrein en gedeeltelijk in het openbaar gebied. (zie ook paragraaf 4.1.11).

5.2.4 *Groenstructuur*

Het plangebied bestaat enkel uit uitgeefbaar gebied. De nieuwe woningen staan op ruime kavels met een voortuin en ruime achtertuinen.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 12 oktober 2017 gedurende 6 weken voor belanghebbende ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemming omschrijvingen en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduidingen van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan deze aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

6.4 Toelichting bestemmingen

Van toepassing zijn de regels van het bestemmingsplan 'Kom Sprundel, analoog' van de gemeente Rucphen, zoals die gelden op het moment van vaststelling van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de woningtypologie, door de wijziging kunnen er maximaal vijf grondgebonden woningen worden opgericht. 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.