Bestemmingsplan bebouwde kom St. Willebrord, Emmastraat - Irenestraat

GEMEENTE RUCPHEN

Opdrachtgever:	Thuisvester Postbus 75 4900 AB Oosterhout NB
Werknummer:	S/08.036.00
Datum:	2 februari 2011

©Dhondt/S08036-BP05.doc/02-02-11

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

toelichting

INHOUDSOPGAVE

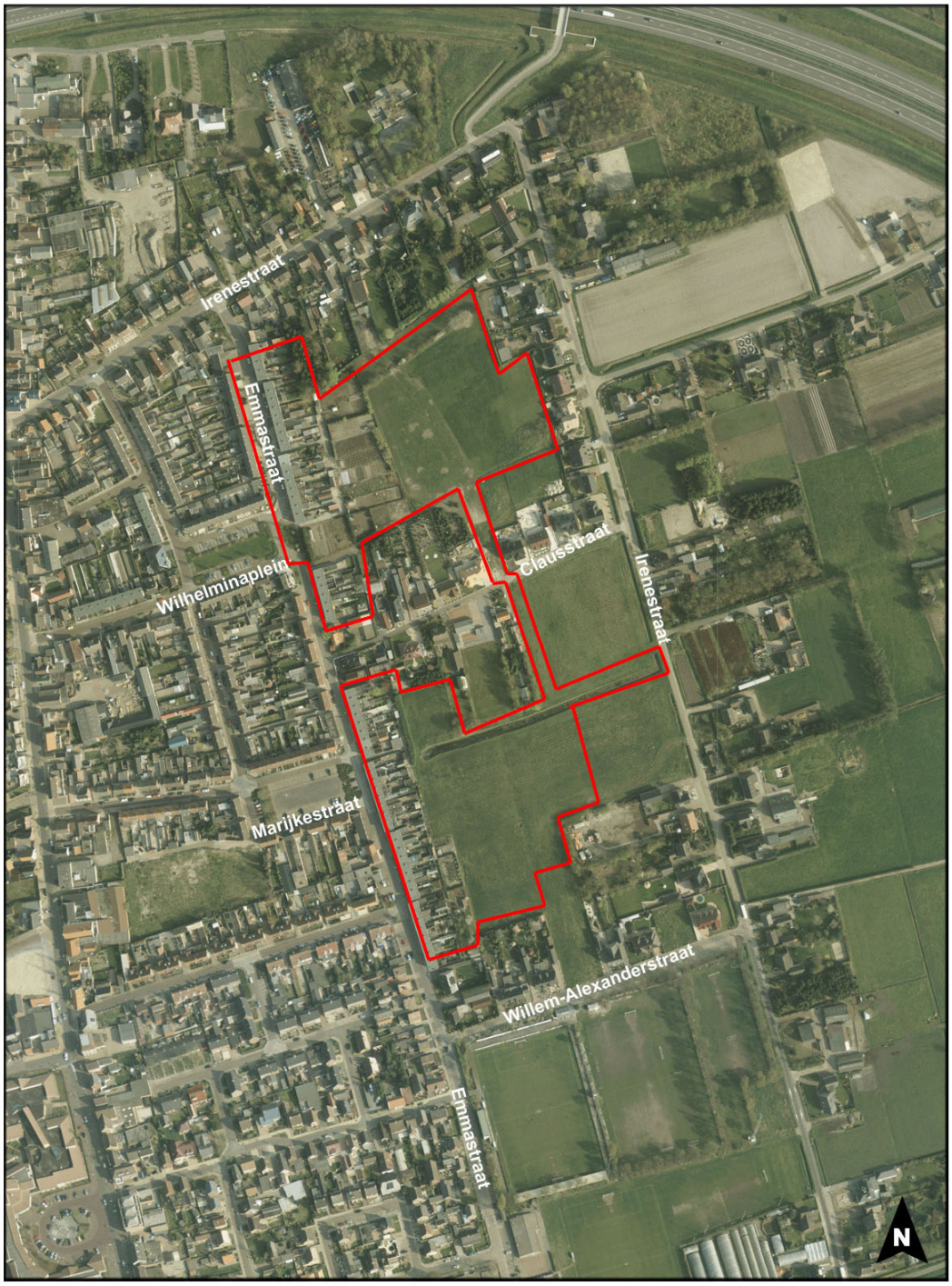
1.	**ALGEMEEN**	**pag. 7**
1.1	Inleiding	pag. 7
1.2	Leeswijzer	pag. 7
1.3	Begrenzing van het plangebied	pag. 7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	pag. 7
2.	**BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**	**pag. 9**
3.	**BELEIDSKADER**	**pag. 11**
3.1	Rijksbeleid	pag. 11
3.2	Provinciaal beleid	pag. 12
3.3	Gemeentelijk beleid	pag. 15
4.	**MILIEU**	**pag. 19**
4.1	Geluid	pag. 19
4.2	Bodem	pag. 19
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	pag. 20
4.4	Hinder van bedrijven	pag. 22
4.5	Externe veiligheid	pag. 22
4.6	Waterhuishouding	pag. 24
4.7	Kabels en leidingen	pag. 24
4.8	Groenstructuur en ecologische waarden	pag. 25
4.9	Luchtkwaliteit	pag. 25
5.	**PLANBESCHRIJVING**	**pag. 27**
6.	**JURIDISCHE ASPECTEN**	**pag. 31**
7.	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**	**pag. 33**
8.	**OVERLEG EN INSPRAAK**	**pag. 35**
8.1	Aankondiging	pag. 35
8.2	Inspraak	pag. 35
8.3	Resultaten inspraak	pag. 35
8.4	Vooroverleg	pag. 35
8.5	Resultaten vooroverleg	pag. 35

Bijlagen:

Bijlage 1	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
Bijlage 2	Vooroverlegreactie VROM-Inspectie
Bijlage 3	Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta
Bijlage 4	Inspraakverslag gemeente Rucphen
Bijlage 5	Referentiebeelden woningen

Afzonderlijke bijlagen:

- Akoestisch onderzoek “Wegverkeerslawaai” Emmastraat te Sint Willebrord, Wematech Milieu Adviseurs BV, 28 november 2008;
- Flora- en faunaonderzoek Emmastraat Sint Willebrord, BTL Advies B.V., 19 november 2008;
- Verkennend Bodemonderzoek “Emmastraat/Irenestraat” Sint Willebrord, Wematech Bodem Adviseurs BV, 16 december 2008;
- Hinderonderzoek “Nieuwbouwplan” Emmastraat ong. te Sint Willebrord, Wematech Milieu Adviseurs BV, 12 december 2008;
- Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. grondboringen Plangebied Emmastraat/Irenestraat, Sint Willebrord, SOB Research, december 2008;
- Geohydrologisch onderzoek, Tauw, d.d. 2 april 2009, nr 4607811



Figuur 1 Luchtfoto plangebied

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Voor de in eigendom van Thuisvester zijnde woningen aan de Emmastraat is geconstateerd dat een groot deel van deze woningen niet meer voldoet aan de kwalitatieve vraag van deze tijd en de onderhoudsstaat laat tevens te wensen over. Derhalve worden 58 woningen in fases geamoveerd. Het herstructureringsplan voorziet vervolgens in de mogelijkheid tot het bouwen van circa 156 woningen en het aanleggen van nieuwe straten in de wijk.
De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het realiseren van de woningen is, in deze vorm, op de onderhavige locatie overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan echter niet mogelijk. Derhalve is besloten om voor deze locatie een bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.2 Leeswijzer

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

1.3 Begrenzing van het plangebied

Een deel van de bestaande woningen aan de Emmastraat zal worden geamoveerd, hiervoor worden nieuwe woningen gebouwd. De overige woningen worden gebouwd op de gronden tussen de Emmastraat, Irenestraat en de Willem Alexanderstraat. Deze gronden zijn momenteel in gebruik als (moes)tuin en weide grond

1.4 Vigerend bestemmingsplan

In het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan “Bebouwde kom St. Willebrord” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 1996 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 25 juli 1997.

De bestaande woningen op de locatie hebben binnen het bestemmingsplan de bestemming “Woondoeleinden”. De braakliggende gronden ertussen hebben de bestemming “Agrarische doeleinden”. De nieuwe bebouwing binnen de bestemming “Woondoeleinden” wordt buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak opgericht en binnen de bestemming “Agrarische doeleinden” is geen woonbebouwing toegestaan. Het bestemmingsplan dient derhalve herzien te worden.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen tussen de Emmastraat, Irenestraat en Willem Alexanderstraat. Dwars door het plangebied loopt de Clausstraat waaraan aan beide zijden woningen gesitueerd zijn. De Clausstraat vormt de grens tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied.

Figuur 2 Clausstraat

De Clausstraat is een smal straatje uitgevoerd in klinkerverharding. De voortuinen van de woningen zijn direct aan de straat gelegen waardoor deze straat een groene uitstraling heeft. Er is geen trottoir aanwezig. De woningen bestaan voornamelijk uit één laag met kap georiënteerd aan de Clausstraat.

De te amoveren woningen aan de Emmastraat zijn in rijtjes van 8 woningen geschakeld. De rijtjes verspringen van elkaar waarbij een aantal rijtjes alleen een stoepje voor de voorgevel heeft en de naar achter gelegen rijtjes een voortuintje. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een lessenaarsdak. Deze woningen voldoen niet meer aan de kwalitatieve vraag van deze tijd en de onderhoudsstaat laat tevens te wensen over. De woningen aan de andere zijde van de Emmastraat bestaan uit twee lagen met kap. Deze woningen zijn met de langsgevel aan de Emmastraat gesitueerd. Deze woningen hebben allen een voortuin. De voortuinen zijn voor een groot deel bestraat en er is geen openbaar groen in de straat aanwezig zodat de straat een stenige uitstraling heeft.

Figuur 3 Emmastraat

Figuur 4 Irenestraat

Aan de Irenestraat zijn verspreid clusters van vrijstaande woningen gelegen. De woningen bestaan uit één laag met kap en zijn afwisselend met de langs- of kopgevel langs de Irenestraat gelegen. Doordat de woningen geclusterd gebouwd zijn met grote open stukken ertussen heeft deze straat een groene, landelijke uitstraling.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

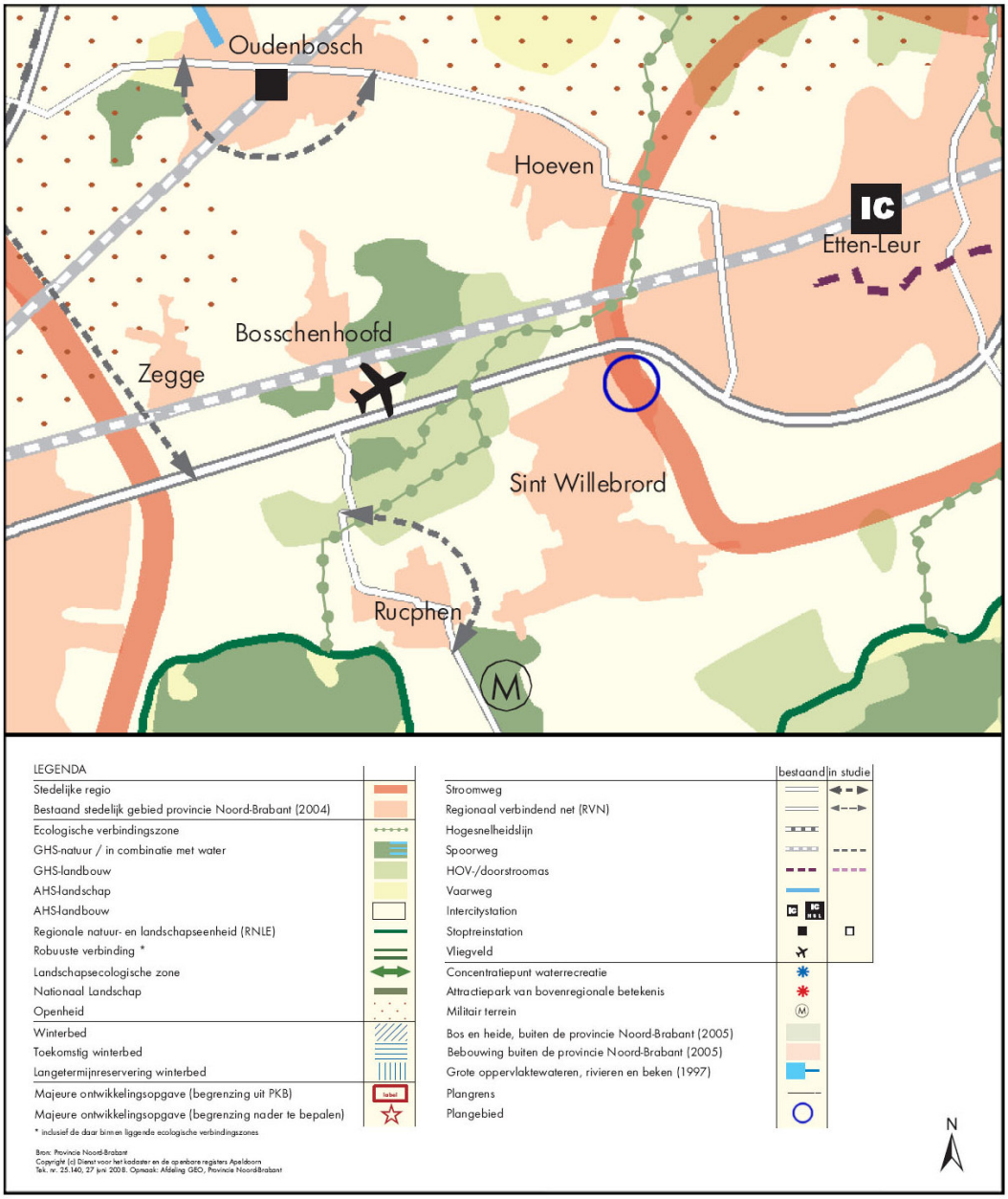
Nota Ruimte
Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.
In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Voor St. Willebrord zijn hieruit vooral de volgende uitgangspunten van belang:
- Aandacht voor de bescherming van de gezondheid en veiligheid van mensen, condities en voor natuur en ecologische waarden;
- Het betrekken van milieu- en veiligheidsaspecten in een vroegtijdig stadium.

De voorgenomen ontwikkeling in St. Willebrord sluit aan bij deze uitgangspunten. Dit gebeurt ondermeer door het vroegtijdig betrekken van alle milieu- en omgevingsaspecten tijdens de ontwikkelfase.

Nota Mensen, Wensen, Wonen
Het ministerie van VROM heeft in mei 2004 de Nota Mensen, Wensen, Wonen gepubliceerd. Kernpunten van deze nota zijn:
- Vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving;
- Consumentgericht bouwen;
- Duurzaam bouwen;
- Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap;
- Kansen voor mensen in kwetsbare posities;
- Bevorderen van wonen en zorg op maat;
- Tegemoet komen aan de groene woonwensen van burgers;

De voorgenomen ontwikkeling in St. Willebrord sluit aan bij deze uitgangspunten. Dit gebeurt ondermeer door het bieden van een groen-dorps woonmilieu en het tegemoet komen aan de eisen met betrekking tot duurzaam bouwen.



Figuur 5 Interimstructuurvisie

3.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Noord- Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft het beleid van het Streekplan Noord-Brabant (2002) vastgelegd in de Interimstructuurvisie (2008). Daarin is vastgelegd dat in de toekomst zorgvuldiger moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte. Om dat te bereiken zijn vijf uitgangspunten ("principes") van belang.

1. <u>Meer aandacht voor de onderste lagen</u>

   De eerste laag is de bodem "onder de voeten", het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden.
De derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee lagen.

2. Zuinig ruimtegebruik
De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom dient zuinig omgegaan te worden met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en een intensiever gebruik.
3. Concentratie van verstedelijking
De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stedelijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen wordt gerealiseerd en anderzijds de landelijke regio's, waar het beleid vooral gericht is op het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Uitbreiden kan daar pas als nieuwbouw niet binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk is.
4. Zonering van het buitengebied
In het vorige streekplan is het buitengebied verdeeld in een Groene Hoofdstructuur (GHS), waar de natuurfunctie voorop staat, en een Agrarische Hoofdstructuur (AHS), waar de landbouwfunctie voorop staat. Deze verdeling houdt de provincie, met enkele kleine wijzigingen, ook aan in het nieuwe streekplan.
5. Grensoverschrijdend denken en handelen
Activiteiten binnen Brabant hebben directe invloed op omliggende provincies en omgekeerd. Dit vraagt in toenemende mate grensoverschrijdend denken en handelen. Het wordt steeds belangrijker om samen te werken en activiteiten af te stemmen, met name als het gaat om zaken op het gebied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid.

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is in de Interimstructuurvisie enigszins gewijzigd ten opzichte van het voorgaande beleid. Het gaat dan met name over het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer over de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. Wat dit laatste betreft is de provinciale koers onveranderd. De provincie streeft nog steeds naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio’s plaatsvindt. Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) het woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.

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

Uitwerkingsplan Landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert
In het Uitwerkingsplan "Landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert" is de verstedelijkingsopgave, zoals die in de Interimstructuurvisie is verwoord, voor de landelijke regio Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Rucphen en Zundert uitgewerkt. Uitgangspunt van het Uitwerkingsplan is dat de stedelijke ruimtevraag met name binnen het bestaand stedelijk gebied dient te worden opgevangen.

Daarbij dient te worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van een duidelijke stedelijke hoofdstructuur en van verbindingen van de centrumgebieden met de verschillende stedelijke knooppunten wordt van wezenlijk belang geacht.

Naar de toekomst toe kan buiten het bestaand stedelijk gebied ruimte voor verstedelijking gezocht worden in het deel van het landelijk gebied dat geen onderdeel vormt van het landschappelijk raamwerk. In het Uitwerkingsplan zijn daarbij gebieden aangewezen, waar het transformeren van landelijk naar stedelijk grondgebruik afweegbaar is, indien dit nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

De huidige kern St. Willebrord en de planlocatie zijn in het Uitwerkingsplan als bestaand stedelijk gebied aangemerkt. Het beleid voor het bestaand stedelijk gebied is daarbij gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en het intensiveren van het ruimtegebruik, waar dit vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is. Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant worden de uitwerkingsplannen vervangen.

Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant
In februari 2010 heeft de provincie de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant vrij gegeven voor inspraak. De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie is hierin een eerste stap gezet, maar deze structuurvisie gaat een stap verder. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteit van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken.
Voor het zandlandschap betekend dit het versterken van het mozaïeklandschap door mening van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.
In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerrein- en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte. Met het opstellen van de structuurvisie zijn voor heel de provincie 'gebiedspaspoorten' opgesteld. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype.

De provincie geeft ook haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. De ambities uit de gebiedspaspoorten dienen betrokken te worden bij de afweging bij ruimtelijke planvorming.

Verordening Ruimte
Op 23 april 2010 is de "Verordening ruimte fase 1" vastgesteld. De Verordening ruimte fase 1 is op 1 juni 2010 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen en vormt een toetsingskader voor bouwaanvragen die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.

In de Verordening ruimte fase 1 zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV)

Het nieuwe beleid, dat voortkomt uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, wordt opgenomen in de Verordening ruimte fase 2. Deze verordening is in juni 2010 vrij gegeven voor inspraak. De Verordening ruimte fase 2 bevat regels voor:

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen
- natuurcompensatie
- groenblauwe mantel
- grondwaterbeschermingsgebieden
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en -verwerking
- windenergie
- cultuurhistorische en aardkundige waarden
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven
- verblijfs- en dagrecreatie
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied

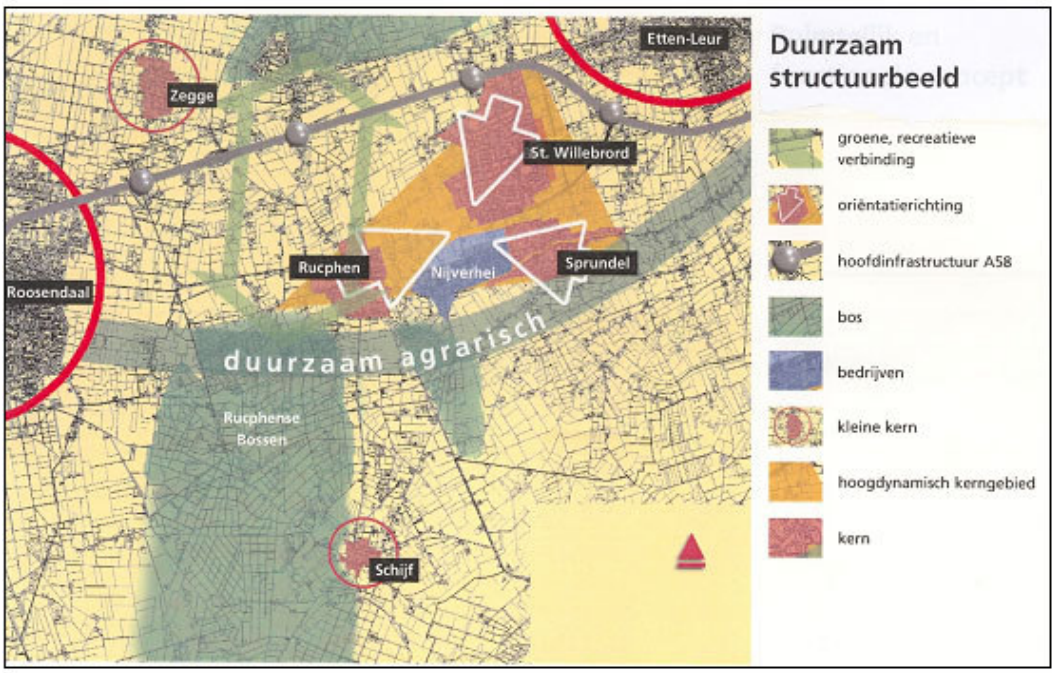
3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie-Plus Gemeente Rucphen (2003)
De Structuurvisie-Plus is het vertrekpunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van zowel het buitengebied als de kerkdorpen van de gemeente. Het plan geeft invulling aan het doel om kwalitatieve ruimtelijke aspecten en het profiel en imago van de gemeente meer structurerend te laten zijn.

In de Structuurvisie-Plus zijn de kwaliteiten van zowel het buitengebied als de kernen van de gemeente Rucphen benoemd. Deze zijn sturend in de ruimtelijke ontwikkeling.

De dragers voor de structuren in het buitengebied zijn geomorfologie, bodem, hydrologie, cultuurhistorie, het landschapsbeeld, natuurwaarden en landbouw. Voor de kernen zijn relevante (cultuurhistorische) structuurlijnen benoemd en de randen van de kernen zijn geanalyseerd.

Deze kwaliteiten bepalen samen met het profiel van de gemeente het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.
Het Duurzaam Structuurbeeld geeft aan welke ruimtelijke ontwikkelingen de gemeente Rucphen op hoofdlijnen voor ogen staat om invulling te geven aan het gewenste profiel en de visie. Op hoofdlijnen geeft dit richting aan de ruimtelijke oriëntatie van Rucphen waaronder de kernen en het buitengebied.
De oriëntatierichting van de kernen is gericht op het versterken van de denkbeeldige driehoek (hoogdynamisch kerngebied). Het hoogdynamisch kerngebied samen met de groene, recreatieve verbinding is opgedeeld in de deelgebieden Bos, Parklandschap, Weide en de Binnentuin. De buitenranden van de kernen dienen duurzame randen te worden. Voor de kernen is tevens aangegeven welke verbeteringen voor de ruimtelijke kwaliteit en welke oplossingen van knelpunten gewenst zijn. Op basis van het duurzame ruimtelijke structuurbeeld zijn ontwikkelingsstrategieën opgesteld voor Natuur & landschap, Hydrologie, Wonen & Werken en de Landbouw.



Figuur 6 Structuurvisie Plus

Woonvisie
In nauwe samenwerking met Thuisvester heeft de gemeente de Woonvisie 2008-2012 'Update voor een blijvend vitale gemeente' op laten stellen.

Met deze visie wil de gemeente de volgende doelstellingen en ambities verwezenlijken:

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

Het beleid ligt dus in sterke mate in het meer evenwichtig bedienen van alle huishoudentypen via nieuwbouw. Voor de eigen starters wordt nog steeds in ruime mate door middel van nieuwbouw voorzien. De focus wat betreft remigranten ligt niet langer meer alleen op jongeren (tot 35 jaar), maar ook voor gezinnen of huishoudens van middelbare leeftijd moet het makkelijker worden naar de gemeente Rucphen terug te keren of te verhuizen.

<u>Prestatieafspraken</u>
In de Woonvisie is aangegeven dat het wenselijk is tussen de gemeente en de corporatie Thuisvester prestatieafspraken te maken. In deze prestatieafspraken is ten aanzien van herstucturering aangegeven dat herstructureringsplannen inzet zijn om de woningvoorraad meer aan te laten sluiten bij de wens van de huurder, met name de oudere medemens en personen met een functiebeperking.
Thuisvester heeft in het kader van het onderzoek "Strategisch voorraadbeleid- en beheer" in 1999, waarvan rapportage in 2000, haar woningbezit op bouwtechnische staat, woonkwaliteit en toekomstwaarde nagelopen. In overleg met de gemeente is geconcludeerd dat voor verschillende wijken/complexen een opgave tot herstructureren ligt. Deze conclusie is (wordt) gedeeld door de gemeente. Het initiatief voor de vorm en inhoud van het sloopbeleid wordt aan Thuisvester overgelaten. Over dit onderwerp vindt overleg en wederzijdse informatie-uitwisseling plaats. Het aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen bij herstructureringsprojecten is een aandachtspunt.

Met de herstructurering van de Emmastraat/Irenestraat wordt uitvoering gegeven aan de prestatieafspraken.

Welstandsnota Rucphen
In het kader van de nieuwe Woningwet (met ingang van 1 januari 2003) heeft de gemeente Rucphen een welstandsnota vastgesteld.

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

De welstandnota is opgedeeld in drie delen: Deel A “Algemene bepalingen”, Deel B Welstandscriteria” en Deel C “Sneltoetscriteria”. In Deel B wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij St. Willebrord als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. Binnen St. Willebrord worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden besproken.
Het plangebied is gelegen in het deelgebied “Gemengd woongebied: Ettensehoek”
Beeldbepalend in dit deelgebied is de eenheid per straat of bouwblok (uiterlijk, massa en vorm, etc) en/of verwantschap in bouwperiode en bouwstijl. Erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen aan de voorzijde van de woning kunnen het straatbeeld verlevendigen. Om een te grote variatie (lees: chaos) te voorkomen is het beleid gericht op het behouden van de eenheid per bouwblok.

Voor het woongebied geldt een soepel welstandsniveau (niveau 3). De verkaveling heeft een sterke structuur die enige variatie in de bebouwing kan dragen. Erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen aan de voorzijde van de woning kunnen het straatbeeld verlevendigen. Van belang is dat hierbij een balans gevonden wordt tussen levendigheid en chaos. Een te grote rijkdom aan vormen, materialen en kleuren kan ten koste gaan van de eenheid per straat en/of bouwproject. Wat juist een belangrijke kwaliteit is van dit deelgebied. Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld.

4. MILIEU

In het kader van dit bestemmingsplan is een negental milieuaspecten nader onderzocht, te weten:

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

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

4.1 Geluid

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

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is in november 2008 een akoestisch onderzoek “Wegverkeerslawaai” Emmastraat te Sint Willebrord uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. De geluidbelasting bedraagt maximaal 44 dB.
De maximale geluidbelasting als gevolg van alle wegen tezamen (inclusief de relevante wegen met een maximum snelheid van 30 km/h) bedraagt maximaal 55 dB. Gezien deze geluidbelasting en om aan de eisen uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen zal een akoestisch onderzoek naar de gevelwering uitgevoerd moeten worden waarin onderzocht wordt of de isolatiewaarde van de gevels voldoende is om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.

4.2 Bodem

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is in december 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de onderhavige locatie. Uit het onderzoek blijkt dat in één van de bovengrondmengmonsters een licht verhoogd gehalte zink is aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In één van de ondergrondmengmonsters is een licht verhoogd gehalte nikkel aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde en in één van de waterbodemmengmonsters is een licht verhoogd gehalte zink aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de overige boven- en ondergrondmengmonsters zijn geen verhoogde gehaltes van de onderzochte parameters aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Tevens zijn er op basis van zintuiglijke beoordeling geen relevante bijzonderheden en/of afwijkingen aangetroffen. De bovengrond voldoet aan de achtergrondwaarde en de ondergrond voldoet grotendeels aan de achtergrondwaarde. Plaatselijk voldoet de ondergrond aan klasse wonen/industrie. De waterbodem van de watergang voldoet aan de achtergrondwaarde.

Verder blijkt dat het grondwater plaatselijk licht verontreinigd is met barium, cadmium, kobalt, nikkel, zink en som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen. In het onderzoek wordt aangenomen dat de aangetroffen licht verhoogde gehaltes in het grondwater geen risico's opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. De verhoogde gehaltes worden beschouwd als verhoogde achtergrondgehaltes.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Geconcludeerd wordt derhalve dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn in relatie tot de voorgestane ontwikkelingen op de onderhavige locatie. Indien grond vrijkomt bij de nieuwbouw dient er echter wel rekening mee te worden gehouden dat voor deze overtollige grond de toepassingseisen van het Bouwstoffenbesluit in acht genomen worden.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

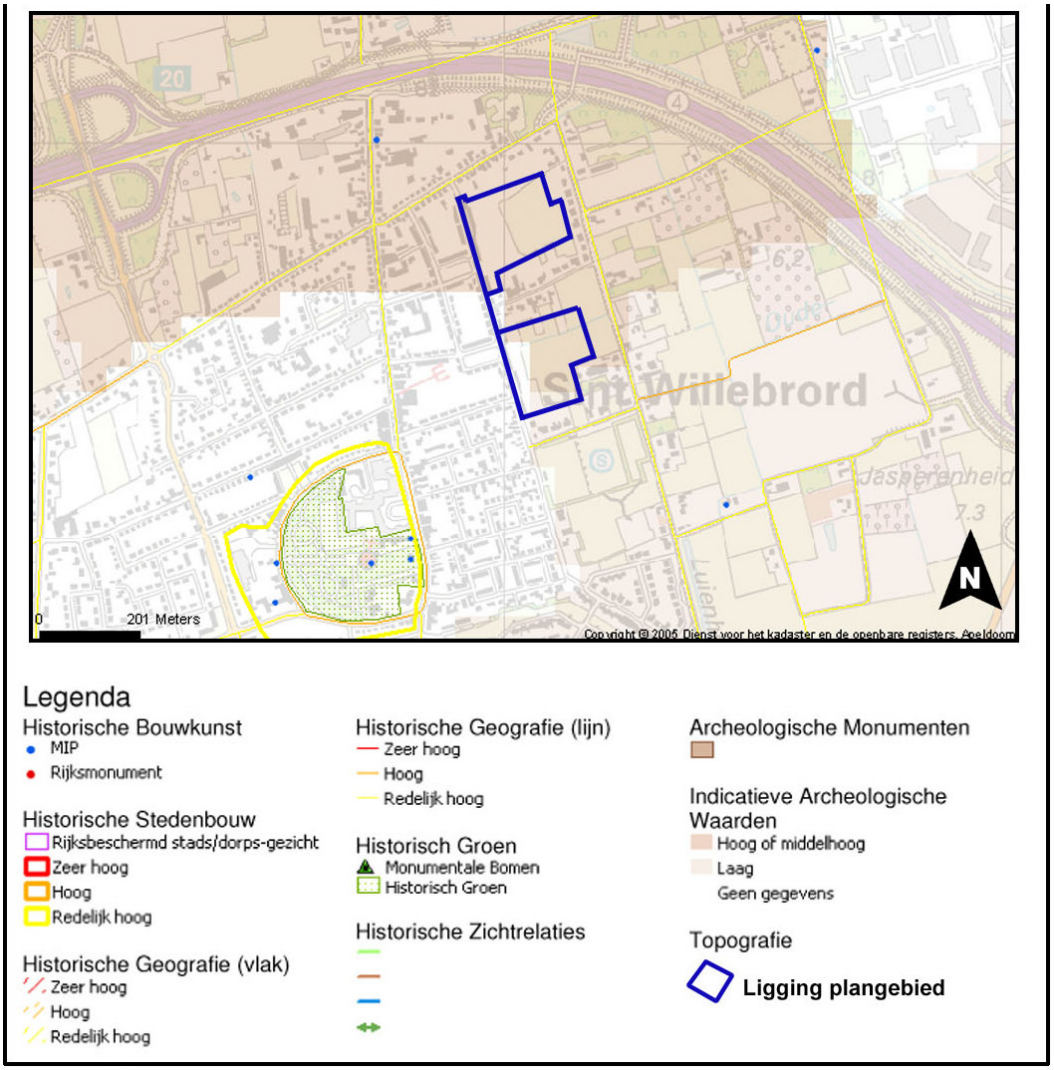
Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn.

Archeologie
Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart 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 verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft een groot deel van het plangebied een hoge of middelhoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
Door SOB Research is derhalve in januari 2009 een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. Op basis van het opgestelde archeologisch verwachtingsmodel is ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied een hoge kans bestaat dat archeologische sporen konden worden aangetroffen.
Vervolgens kon op basis van de gegevens van het door SOB Research uitgevoerde booronderzoek worden gesteld dat ter plaatse van het onderzoeksgebied sprake is van dekzand van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden.

Het verwachte plaggendek wordt hier aangetroffen. Onder het plaggendek is een restant van een podzolbodem gevonden. Met uitzondering van wat puinspikkels/puinbrokjes in het plaggendek werden bij het veldonderzoek geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Concluderend kan worden gesteld dat onder het plaggendek archeologische waarden uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen bewaard kunnen zijn gebleven.

Geadviseerd word een vervolgonderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren, teneinde de aanwezigheid van archeologische resten te kunnen vaststellen. Indien archeologische resten worden aangetroffen, kan middels dit onderzoek door middel van proefsleuven de gaafheid, omvang, datering en conservering van de archeologische resten worden bepaald.

Cultuurhistorie
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant worden geen cultuurhistorische waarden voor het plangebied aangegeven.



Figuur 7 Cultuurhistorische Waardenkaart

4.4 Hinder van bedrijven

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

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” goed te integreren in een woongebied. Op de locatie zelf zijn op dit moment geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig. Er is in de directe nabijheid van de locatie wel een aantal bedrijven gelegen.
Deze bedrijven hebben een zogenaamde milieuzone, welke tot over de bouwlocatie kan vallen. Indien dit het geval is, moet er worden nagegaan of er maatregelen getroffen kunnen worden om overlast aan de (toekomstige) bewoners te voorkomen. Omliggende bedrijven kunnen verder bezwaren indienen tegen de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bezwaren zijn doorgaans gegrond als de milieuzones over de beoogde bouwlocatie vallen. Bedrijven kunnen hierbij eventuele schade in hun bedrijfsvoering bij de overheid claimen.
Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is derhalve in december 2008 een hinderonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is voor alle relevante aspecten, in dit geval geur, stof, gevaar en geluid, nagegaan welke hinder hier mogelijk van te verwachten is.
Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor de omliggende bedrijven geen van de richtafstanden (geur, stof, gevaar en geluid) een overlap heeft met de locatie waar de woningen zijn geprojecteerd.

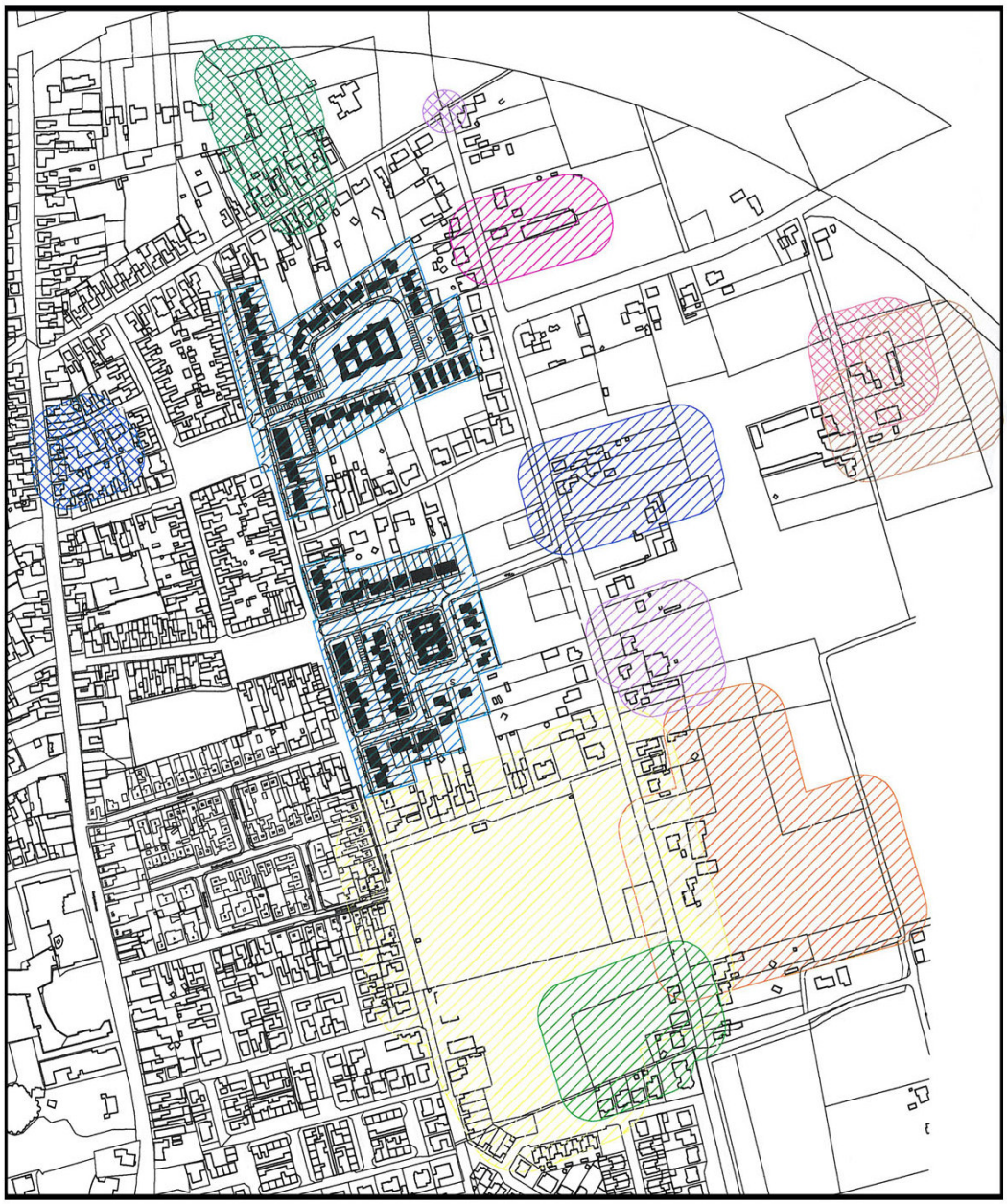
Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat van de aanwezige bedrijven geen hinder te verwachten valt ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen.

4.5 Externe veiligheid

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

In een notitie van Wematech Milieu Adviseurs B.V. van december 2008 is de externe veiligheid van het plangebied beoordeeld. Hierbij komen de aspecten BEVI-inrichtingen, hogedruk-aardgasleidingen, wegen en spoorlijnen aan de orde.

BEVI-inrichtingen / hogedruk-aardgasleidingen
Uit onderzoek is gebleken dat het plangebied buiten het invloedsgebied van een BEVI inrichting is gelegen. Ook zijn in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk-aardgasleidingen aanwezig.



Figuur 8 Hindercirkels bedrijven

Wegen / spoorwegen

Spoorwegen zijn niet in de omgeving van de onderzoekslocatie gelegen, de dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich op meer dan 800 meter. Het bouwplan ligt op iets meer dan 200 meter van de Rijksweg A58 en ligt daarmee buiten de toetsingszone van 200 meter. Voor de Rijksweg A58 wordt verwezen naar de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Hierin is het volgende vermeld:

"Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Dit laat onverlet dat bestuursorganen in verband met de mogelijke effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen, die soms verder reiken dan de genoemde 200 meter, wel andere maatregelen kunnen overwegen."

In deze situatie wordt geadviseerd dat er geen kwantitatieve risicoanalyse nodig is voor de verdere verantwoording, derhalve het plangebied gelegen is op meer dan 200 meter van de Rijksweg A58.

4.6 Waterhuishouding

In opdracht van de gemeente Rucphen heeft adviesbureau Tauw een afkoppelplan "St. Willebrord Noordoost" opgesteld. In het gebied ten noordoosten van de planlocatie, lang de rijksweg, is een retentievoorziening voorzien. Het oppervlak van deze voorziening is 3.737 m².

Berekening waterschap
Op basis van de af te koppelen oppervlakten heeft het waterschap Brabantse Delta een detailberekening uitgevoerd voor de benodigde inhoud van de retentie. Per mail d.d. 2 maart 2009 heeft het waterschap de gemeente geïnformeerd hierover. Hieronder zijn de uitkomsten van de berekening genoemd.

Voor het afkoppelen van het bestaande verharde gebied geldt compensatie van de:

- Berging in het (gemengde) stelsel: 7,0 mm
- P.O.C.: 8,4 mm (0,7 mm/h gedurende 12 uur)
- Totaal 7,0 + 8,4 = 15,4 mm

Het bestaande oppervlak inclusief renovatie is 6,94 ha. Dit komt overeen met 6,94 ha x 15,4 mm = 1.069 m³.

De toename aan verharding in de uitbreidingsgebieden, waaronder het huidige plangebied, is 1,9 ha. Het waterschap heeft berekeningen uitgevoerd met T=10 jaar en T=100 jaar regenduurlijnen. Bij een landbouwkundige afvoernorm van 1,67 l/s/ha is bij T=10 jaar 745 m³ berging nodig en bij T=100 jaar 1.211 m³. Deze laatste is maatgevend.

In totaal is hiermee bij T=10 jaar 1.069 + 745 = 1.814 m³ berging in de retentie benodigd. Bij T=100 jaar is dit 1.069 + 1211 = 2.280 m³.

In de mail van het waterschap wordt de berging in het HWA-stelsel van 953m³ niet verdisconteerd. Bij T=100 jaar moet nog 2.280 - 0953 = 1.327 m³ in de retentie worden geborgen. Bij de methode voor de oppervlakte berekening van de retentie is een ruimtebeslag voor de retentie benodigd van 2.157 m² inclusief taluds. Deze oppervlakte is aanwezig op de aangewezen locatie.

4.7 Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de woningen kunnen belemmeren.

4.8 Groenstructuur en ecologische waarden

Door BTL Advies is in november 2008 een veldonderzoek uitgevoerd met tot doel het vaststellen van vaste rust- en verblijfplaatsen voor overig of streng beschermde soorten van zowel dieren als planten in het kader van de Flora- en faunawet.
Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk soorten aanwezig zijn die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overige en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep schade ondervinden. Door de ruimtelijke ingreep verdwijnt er echter geen woon- of leefgebied van deze soorten en komen de populaties niet in gevaar. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is derhalve niet nodig.

Vleermuizen
In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen te verwachten. Bovendien worden geen van structureel belang zijnde migratieroutes aangetast. Mogelijk wordt wel gefoerageerd door vleermuizen. Voor foeragerende vleermuizen is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig. Bovendien zijn voldoende alternatieve foerageergebieden in de omgeving aanwezig. Vleermuizen foerageren van de schemer tot aan het begin van de ochtend. De werkzaamheden kunnen daarom het best bij daglicht plaatsvinden, zodat verstoring van foeragerende vleermuizen wordt voorkomen.

Vogels
Voor de overig beschermde soortgroep vogels is een ontheffing niet nodig, omdat geen vaste verblijfplaatsen (holen) of kolonies worden vernietigd. Voor de vogels geldt wel dat wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, rond deze nesten een rustzone moet worden aangehouden, waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de vogels hun nesten vanzelf weer hebben verlaten. Aanbevolen wordt om de beplanting zoveel mogelijk buiten het broedseizoen te verwijderen.

4.9 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen, Stb. 2007,141).
In het nieuwe wettelijke kader, wat op 15 november 2007 is vastgesteld, is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen. In het plan zullen circa 156 woningen worden gerealiseerd. De toename van het autoverkeer tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal zeker minder zijn dan het equivalent bij de bouw van 500 woningen. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.
Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

Figuur 9 Verkaveling

5. PLANBESCHRIJVING

Het plangebied is gelegen tussen de Emmastraat, Irenestraat en de Willem Alexanderstraat in St. Willebrord. Het bestaande woningbezit van Thuisvester aan de Emmastraat voldoet niet meer aan de kwalitatieve vraag van deze tijd en de onderhoudsstaat laat tevens te wensen over. De woningen aan de Emmastraat zullen worden geamoveerd en hiervoor worden nieuwe woningen gebouwd.
De gronden achter de bestaande bebouwing aan de Emmastraat, Irenestraat, Clausstraat en de Willem Alexanderstraat worden tevens ontwikkeld. In totaal wordt in het plan ruimte geboden voor het oprichten van 156 woningen.

Het plangebied is opgedeeld in een noordelijk (1e fase) en zuidelijk (2e fase) deel. De verkavelingsopzet van beide delen is vergelijkbaar. Aan de randen van de gebieden worden woningen van twee lagen met kap opgericht en in het middengebied ligt een 'eiland' met laagbouw. De woningen zijn allen op de openbare ruimte georiënteerd. In het plangebied worden overwegend grondgebonden woningen opgericht. Alleen op de koppen van de twee bestaande pleintjes, Wilhelminaplein en Marijkestraat worden twee gebouwen opgericht bestaande uit drie lagen. Hiermee worden de pleintjes geaccentueerd.

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, geschakelde woningen, patiowoningen, chalets en appartementen. De vrijstaande, twee-onder-één-kap en geschakelde woningen worden opgericht in twee lagen met kap. De patiowoningen krijgen een hoogte van circa 3,5 meter. De chalets worden opgericht in één bouwlaag met kap en de appartementengebouwen bestaan uit maximaal drie bouwlagen.

Om het dorpse karakter van het plangebied te benadrukken wordt één zijde van de straten als groenzone ingericht. De andere zijde biedt plaats aan lichtmasten en parkeerplaatsen. Het parkeren vindt deels geclusterd plaats bij de appartementengebouwen en in het noordelijke deel ook bij de speelplaats.
In beide plandelen wordt ruimte geboden voor een speelvoorziening. In het zuidelijke deel is naast de verbindingsweg bij de Emmastraat nog een groenzone aanwezig. Onder deze groenzone ligt een bergbezinkleiding.

Parkeren
Ten aanzien van parkeren gelden de parkeernomen, zoals deze in de CROW zijn vastgelegd. De gemeente Rucphen heeft geen parkeernorm vastgesteld. In de volgende tabel zijn de meest relevante parkeernormen weergegeven. Het minimum en maximum is de totale norm inclusief bezoek.

Type woning	Norm minimaal	Norm maximaal
Vrijstaande woning	2.0	2.2
2-onder-een-kap woning	1.8	1.9
3-onder-een-kap woning	1.4	1.7
4-onder-een-kap woning	1.4	1.7
Appartementen	1.4	1.7
Patio	1.8	1.9
Chalet	1.4	1.7

Benodigde parkeerplaatsen
Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de woningtypes die in het plangebied gerealiseerd zullen worden en de daarbij behorende norm. In de volgende tabel is dit weergegeven.

Fase 1

Type woning	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Vrijstaande woning	1	2.0 - 2.2	2.0 - 2.2
2-onder-een-kap woning	16	1.8 - 1.9	28.8 - 30.4
3-onder-een-kap woning	24	1.4 - 1.7	33.6 - 40.8
4-onder-een-kap-woning	16	1.4 - 1.7	22.4 - 27.2
Appartementen	9	1.4 - 1.7	12.6 - 15.3
Patio	11	1.8 - 1.9	19.8 - 20.9
Chalet	5	1.4 - 1.7	7.0 - 8.5
Totaal aantal parkeerplaatsen:			**126.2 – 145.3**

Voor fase 1 zijn minimaal **127** en maximaal **146** parkeerplaatsen benodigd.

Fase 2

Type woning	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Vrijstaande woning	1	2.0 - 2.2	2.0 - 2.2
2-onder-een-kap woning	14	1.8 - 1.9	25.2 - 26.6
3-onder-een-kap woning	30	1.4 - 1.7	42 - 51
4-onder-een-kap woning	8	1.4 - 1.7	11.2 - 13.6
Appartementen	9	1.4 - 1.7	12.6 - 15.3
Patio	12	1.8 - 1.9	21.6 - 22.8
Totaal aantal parkeerplaatsen:			**114.6 - 131.5**

Voor fase 2 zijn minimaal **114** en maximaal **132** parkeerplaatsen benodigd.

Aanwezige parkeerplaatsen
In de volgende tabel zijn de aanwezige parkeerplaatsen weergegeven. Er is hier gerekend met de parkeernormen, zoals deze in de CROW zijn vastgelegd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen parkeren op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte.

Parkeeraanbod

	norm	1e fase	2e fase
Garage zonder oprit	0.4	-	2.4
Garage met enkele oprit	1	2	-
Garage met lange oprit	1.3	32.5	35.1
Garage met dubbele oprit	1.8	21.6	23.4
Lange oprit zonder garage	1	9	-
Openbare ruimte	1	87	68
Totaal parkeeraanbod plan		**152.1**	**128.9**
Totaal nodig		min. 127	min. 114

In totaal zijn in beide fases voldoende parkeerplaatsen aanwezig om te voldoen aan de parkeernorm van de gemeente Rucphen.

Verkeerscirculatie
De hoofdontsluiting van het noordelijke deel zal middels een lusverbinding plaatsvinden op de Emmastraat. Er is geen doodlopende wegenstructuur binnen het plangebied aanwezig. Alle woningen worden rechtstreeks ontsloten op de lusverbinding of aan de Emmastraat.
Het zuidelijke deel wordt ontsloten aan de Emmastraat en de Irenestraat. Door de bochten in de verbindingsweg wordt doorgaand verkeer van Emmastraat naar de Irenestraat ontmoedigd. Ook in dit deel worden alle woningen aan de doorgaande weg ontsloten en is geen sprake van een doodlopende wegenstructuur.

Ten behoeve van het langzaamverkeer is een verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel aangelegd. Deze verbinding sluit aan op de wegenstructuur in de beide plandelen.

Beeldkwaliteit
De plannen dienen te voldoen aan de Welstandsnota van de gemeente Rucphen. Om dit te waarborgen worden de plannen getoetst door een welstandscommissie. Waar mogelijk zijn reeds enkele stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Welstandsnota, zoals de rooilijn en de goot- en bouwhoogte, vertaald in de planregels. Het welstandsbeleid voor onderhavige planlocatie is beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting. In bijlage 5 zijn referentiebeelden voor de woningen opgenomen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van de woningen aan de Emmastraat/Irenestraat in Rucphen.

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

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

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Groen
De speelruimtes in het noordelijk en zuidelijk deel en de langzaamverkeersroute zijn bestemd als “Groen”. In de regels is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming.

Verkeer
De wegen in het plangebied zijn bestemd als “Verkeer”. In de regels is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming.

Wonen
De voorgestane woningen in het plangebied zijn bestemd tot “Wonen”. Ten aanzien van de bouwwijze van de woningen zijn nadere aanduidingen opgenomen. In de regels is bepaald dat de woningen dienen te worden opgericht in het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Naast de situering van bebouwing wordt in de regels zowel een maximale goot- als nokhoogte aangegeven. Verder worden regels gegeven voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het ontwikkelingsplan voor het plangebied Emmastraat/Irenestraat zal door een private marktpartij, Thuisvester, worden gerealiseerd. Deze woonstichting is eigenaar van de gronden en zal de plannen verder uitwerken. Er zal een realisatie-overeenkomst gesloten worden tussen de gemeente Rucphen en Thuisvester waarbij afspraken gemaakt zullen worden ten aanzien van de verdeling van de kosten van de aanleg en reconstructie van de openbare ruimte.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Voorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen”, is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennis van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geeft. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg. De kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op 18 november 2009 via bekendmaking in weekblad de Rucphense Bode.

8.2 Inspraak

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rucphen heeft aansluitend bij de gemeentelijke inspraakverordening besloten dat het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage zal worden gelegd. Belanghebbenden worden hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling opmerkingen te maken ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan.

8.3 Resultaten inspraak

De inspraakmogelijkheid heeft tot acht schriftelijke reacties geleid. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Het inspraakverslag is als bijlage bijgevoegd.

8.4 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.
Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

8.5 Resultaten vooroverleg

Er is een reactie gegeven door Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta. Deze overlegreacties zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Het ministerie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van het ministerie dan ook niet aangepast.

Provincie Noord-Brabant
De Provincie geeft aan dat op basis van de overlegde gegevens het Bestemmingsplan binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen past.
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van de Provincie dan ook niet aangepast.

Waterschap Brabantse Delta
Het Waterschap geeft aan dat omdat het verhard oppervlak toeneemt met 1,9 ha er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist is. Gerekend moet worden met 650m³ per verharde hectare. Voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak dient een watervergunning aangevraagd te worden bij het Waterschap.
De gemeente Rucphen zal de vergunning aanvragen bij het Waterschap.

Het Waterschap merkt op dat de berging in het HWA-stelsel die meegeteld wordt als retentie altijd beschikbaar moet zijn.
De gemeente Rucphen zal ervoor zorg dragen dat deze berging altijd beschikbaar is.

Het Waterschap verzoekt de vormgeving van de waterpartij(en) en het beheer en onderhoud hiervan in samenwerking met het Waterschap verder uit te werken.
De gemeente Rucphen neemt dit verzoek ter harte.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseert het Waterschap positief in het kader van de watertoets.
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van het Waterschap dan ook niet aangepast.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 1

VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Rucphen
Postbus 9
4715 ZG Rucphen

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid

Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
drs. W.H.K. Hoogenberk

T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20100001260-WHO-Z

Versienummer
26 november 2009

Kopie aan
GS van Noord-Brabant

Datum 8 januari 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Emmastraat/Irenestraat, St. Willebrord" (H25666)

Geacht college,

Op 27 november 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Emmastraat/Irenestraat, St. Willebrord".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,

mw. ir. J.G. Robberse

GEMEENTE RUCPHEN	
INGEKOMEN: 11 JAN. 2010	
REG.NR:	ZAAK:
BLIJF:	
CC:	AFD.WEEK:

VROM 11

0

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 2

Provincie Noord-Brabant

VERZONDEN
- 4 JAN 2010

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester en
wethouders van Rucphen
Postbus 9
4715 ZG RUCPHEN

Onderwerp
Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan ' "Emmastraat/Irenestraat"

Datum
4 januari 2010
Ons kenmerk
1615412/1623709
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
J.L. v.d. Bergh
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving
Telefoon
(073) 680 88 34
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
-
E-mail
jvdbergh@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Emmastraat/Irenestraat'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het Bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp Bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Op basis van de overgelegde gegevens past het Bestemmingsplan binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze

drs. J.W. Stad,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

GEMEENTE RUCPHEN	
INGEKOMEN: - 6 JAN. 2010	
REG NR:	ZAAK 2007/2109
VERBLIJF:	
CC:	AFD.WEEK:

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 3

Waterschap Brabantse Delta

Water kleurt het leven

Gemeente Rucphen
De heer Van Hulten
Postbus 9
4715 ZG RUCPHEN

Uw brief van	:	
Uw kenmerk	:	
Ons kenmerk	:	*10U000120*
Barcode	:	
Behandeld door	:	mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer	:	076 564 10 83
Datum	:	15 januari 2010
Verzenddatum	:	

18 JAN. 2010

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Emmastraat/Irenestraat

Geachte heer Van Hulten,

In uw e-mail van 27 november 2009 verzoekt u ons het voorontwerp bestemmingsplan Emmastraat/Irenestraat te Sint Willebrord te beoordelen.

Het verhard oppervlak neemt toe met 1,9 ha. Dit betekent dat er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist is. In de huidige hydraulische randvoorwaarden wordt uitgegaan van 780 m^3 per verharde hectare. Omdat eerder met het waterschap is kortgesloten dat uitgegaan mag worden van de destijds geldende hydraulische randvoorwaarden wordt in dit geval gerekend met 650m^3 per verharde hectare. Het hemelwater vanuit de retentie moet gedoseerd geloosd worden met een afvoer van 1,67 l/s per verharde hectare. Voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak dient u een watervergunning aan te vragen bij het waterschap. Opgemerkt wordt dat de berging in het HWA-stelsel die meegeteld wordt als retentie altijd beschikbaar moet zijn.

Wij wijzen u erop dat voor het graven van oppervlaktewater, wijzigingen aan oppervlaktewater en de aanleg van een lozingsconstructie op het oppervlaktewater een watervergunning van het waterschap benodigd is. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer G. Hendrickx, telefoonnummer 076 564 15 42.

Wij verzoeken u de vormgeving van de waterpartij(en) en het beheer en onderhoud hiervan in samenwerking met het waterschap verder uit te werken.

Met inachtneming van het bovenstaande adviseren wij positief in het kader van de watertoets.

Tenslotte wijzen wij u erop dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de mevrouw J. Nooren. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

GEMEENTE RUCPHEN	
INGEKOMEN: 19 JAN. 2010	
REG NR:	ZAAK:
VERBLIJF:	
CC:	AFD.WEEK:

wbdibrf0001

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11
E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl Bankrekening 63.67.59.202

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Bijlage 4

GEMEENTE RUCPHEN

Rucphen - Schijf - Sprundel - St.Willebrord - Zegge

Inspraakverslag n.a.v. de ingekomen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan "Emmastraat/Irenestraat"

Ingevolge artikel 7 van de inspraakverordening van de gemeente Rucphen, vastgesteld door de raad op 13 december 1994 en in werking getreden op 1 januari 1995, stellen burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure, een weergave van de meningen die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht op alsmede een reactie op voornoemde meningen.

Onderwerp

Met een publicatie in weekblad "De Rucphense Bode" van 24 november 2009 is – ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – kennis gegeven van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan "Emmastraat/Irenestraat". In aansluiting op de publicatie heeft het voorontwerp tezamen met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken (vanaf 25 november 2009 t/m 6 januari 2010) ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het voorontwerp was daarnaast ook digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website, www.rucphen.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft eenieder een schriftelijke inspraakreactie kunnen richten aan het college van burgemeester en wethouders.

Informatiebijeenkomst

In de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, is op maandagavond 1 december 2009 een informatiebijeenkomst gehouden in hotel "De Kwast" te St. Willebrord. Tijdens de bijeenkomst is een nadere toelichting gegeven op het voorliggende voorontwerp. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt dat nadien is toegezonden naar de daarvoor geïnteresseerde aanwezigen.
Tijdens de bijeenkomst is tevens aangegeven dat er een mogelijkheid is om (voorafgaande aan het indienen van een schriftelijke reactie) eerst mondeling vragen, opmerkingen e.d. door te nemen met medewerkers van de afdeling Ruimte van de gemeente. Degenen die van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt, hebben in de meeste gevallen daarop volgend een schriftelijke reactie gegeven. Deze schriftelijke reacties worden in dit inspraakverslag behandeld. De overige 'losstaande' mondelinge reacties worden hieronder niet behandeld.

Schriftelijke en mondelinge reacties

De inspraakmogelijkheid heeft tot 8 schriftelijke reacties geleid. De afzonderlijke reacties worden hieronder eerst kort samengevat en daarna (puntsgewijs) van antwoord voorzien.

1. **Fam. De Bruijn – Koevoets**
   Clausstraat 19
   4711 AX St. Willebrord

Reactie:
Betrokkenen stellen het niet eens te zijn met de voorgenomen plannen, met name voor wat betreft geprojecteerde chalets achter hun woning. Tevens vragen zij of er ontwikkelingsmogelijkheden bestaan voor gronden achter hun woning, grenzend aan het gebied waarvoor het voorontwerp-bestemmingsplan is opgesteld.

Antwoord:
Het plangebied is al geruime tijd in beeld als inbreidingslocatie. Het tot ontwikkeling brengen van het gebied Emmastraat/Irenestraat maakt deel uit van de structuurschets St. Willebrord uit de 80-er jaren van de vorige eeuw. In verband met deze beoogde ontwikkeling heeft het gemeentebestuur van Rucphen, vooruitlopend op de invulling van het plangebied met woningbouw, in een aantal individuele gevallen medewerking verleend aan het creëren van bouwmogelijkheden aan de westzijde van de Irenestraat en de noordzijde van de Clausstraat. Zo ook voor het bouwen van de woning Clausstraat 19. Nu Thuisvester voornemens is de woningen aan de Emmastraat te herstructureren dient het plangebied verder projectmatig met woningbouw te worden ingevuld. Aan de noordzijde van de gronden van betrokkenen is de bestemming "Wonen" opgenomen, met de aanduiding "vrijstaand". Gelet op de afstand tussen de woning van betrokkenen en de geprojecteerde vrijstaande woningen, ruim 50 meter, kan niet gesteld worden dat hierdoor een onaanvaardbare situatie ontstaat. Zeker nu betrokkenen tegelijkertijd informeren naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor hun gronden, grenzend aan het plangebied.

2. **Dhr. J. Boeren**
   Irenestraat 48 B
   4711 SC St. Willebrord

Reactie:
Betrokkene stelt tegenstander te zijn van de geplande woningbouw achter zijn woning aan de Irenestraat te St. Willebrord. Hij verwacht dat in vijf van die woningen woonwagenbewoners worden gehuisvest en dat dat een negatieve invloed op de waarde van zijn woning heeft. Verder stelt hij te vrezen voor inbreuk op de privacy. Tenslotte informeert hij of de geprojecteerde woningen zullen voldoen aan de uitgangspunten van de Wet Geluidhinder in verband met de aanwezigheid van Rijksweg A 58 en bedrijven op het bedrijventerrein van de gemeente Etten-Leur.

Antwoord:
Het plangebied is al geruime tijd in beeld als inbreidingslocatie. Het tot ontwikkeling brengen van het gebied Emmastraat/Irenestraat maakt deel uit van de structuurschets St. Willebrord uit de 80-er jaren van de vorige eeuw. In verband met deze beoogde ontwikkeling heeft het gemeentebestuur van Rucphen, vooruitlopend op de invulling van het plangebied met woningbouw, in een aantal individuele gevallen medewerking verleend aan het creëren van bouwmogelijkheden aan de westzijde van de Irenestraat en de noordzijde van de Clausstraat. Zo ook voor het bouwen van de woning Irenestraat 48 B. Nu Thuisvester voornemens is de

woningen aan de Emmastraat te herstructureren dient het plangebied verder projectmatig met woningbouw te worden ingevuld. Aan de oostzijde van de gronden van betrokkene is de bestemming "Wonen" opgenomen, met de aanduidingen "vrijstaand" en "specifieke aanduiding – vieraaneen". Gelet op de afstand tussen de woning van betrokkene en de geprojecteerde woningen kan niet gesteld worden dat hierdoor een onaanvaardbare situatie ontstaat. Aan wie de te realiseren woningen uiteindelijk toegewezen worden is planologisch niet relevant. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

3. **J.P.G. van Ginneken**
   Irenestraat
   4711 St. Willebrord

Reactie:
Betrokkene heeft gronden in eigendom die grenzen aan het plangebied. Als gevolg van de opzet van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden voor deze gronden. Hij verzoekt het plan in die zin aan te passen dat er wel ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn gronden ontstaan. Hij is bereid in dat verband ook grond in te brengen en bij te dragen in de kosten van planontwikkeling.

Antwoord:
De gronden die in eigendom zijn van betrokkene zijn gelegen buiten de grenzen van het plangebied. In die zin bestaat er geen aanleiding tegemoet te komen aan de inhoud van de reactie.

4. **M.A. Konings**
   Irenestraat
   4711 St. Willebrord

Reactie:
Betrokkene heeft gronden in eigendom die grenzen aan het plangebied. Als gevolg van de opzet van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden voor deze gronden. Zij verzoekt het plan in die zin aan te passen dat er wel ontwikkelingsmogelijkheden voor haar gronden ontstaan. Zij is bereid in dat verband ook grond in te brengen en bij te dragen in de kosten van planontwikkeling.

Antwoord:
De gronden die in eigendom zijn van betrokkene zijn gelegen buiten de grenzen van het plangebied. In die zin bestaat er geen aanleiding tegemoet te komen aan de inhoud van de reactie.

5. **Fam. De Bruijn – Koevoets**
   Clausstraat 19
   4711 AX St. Willebrord

Reactie:
Betrokkenen hebben een aanvullende reactie ingezonden. Betrokkenen hebben gronden in eigendom die grenzen aan het plangebied. Als gevolg van de opzet van het voorontwerp-

bestemmingsplan zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden voor deze gronden. Zij verzoeken het plan in die zin aan te passen dat er wel ontwikkelingsmogelijkheden voor hun gronden ontstaan in die zin dat er drie percelen voor zelfbouwers/starters ontstaan. Zij zijn bereid in dat verband ook grond in te brengen en bij te dragen in de kosten van planontwikkeling.

Antwoord:
De gronden die in eigendom zijn van betrokkene zijn gelegen buiten de grenzen van het plangebied. In die zin bestaat er geen aanleiding tegemoet te komen aan de inhoud van de reactie.

6. **N. Mateijsen**
Irenestraat 62
4711 SC St. Willebrord

Reactie:
Betrokkene heeft gronden in eigendom die grenzen aan het plangebied. Als gevolg van de opzet van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn er geen ontwikkelingsmogelijkheden voor deze gronden. Hij verzoekt het plan in die zin aan te passen dat er wel ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn gronden ontstaan. Hij heeft een en ander ook besproken met andere eigenaren van gronden die grenzen aan het plangebied. Op basis daarvan heeft hij een verkavelingsvoorstel opgesteld en meegezonden. Hij is bereid in dat verband ook grond in te brengen en bij te dragen in de kosten van planontwikkeling.

Antwoord:
De gronden die in eigendom zijn van betrokkene zijn gelegen buiten de grenzen van het plangebied. In die zin bestaat er geen aanleiding tegemoet te komen aan de inhoud van de reactie.

7. **Fam. Van Buuren**
Clausstraat 13
4711 AX St. Willebrord

Reactie:
Betrokkenen vragen om de langzaamverkeer-route die van de Clausstraat in noordelijke richting naar het plangebied loopt zodanig vorm te geven dat via deze route een perceel grond, gelegen achter hun woning, ontsloten kan worden. Momenteel is dit perceel via een recht van overpad over hun grond bereikbaar. Tevens stellen zij te vrezen voor overlast door hangjeugd

Antwoord:
Ingevolge het uitwegvergunningenbeleid van de gemeente Rucphen, behoort ontsluiting van betreffend perceel via de geprojecteerde langzaamverkeer-route tot de mogelijkheden. De vrees voor overlast door hangjeugd is geen aangelegenheid die het gevolg is van de hier voorgestelde planologische invulling van het plangebied.

8. **H.J.B.M. van Bezouw**
Clausstraat 14
4711 AX St. Willebrord

Reactie:
Betrokkene heeft gronden in eigendom die grenzen aan het plangebied. Mogelijk dat deze grond bij het plan betrokken kunnen worden. Verkoop aan de gemeente behoort in dit verband tot de mogelijkheden.

Antwoord:
De gronden die in eigendom zijn van betrokkene zijn gelegen buiten de grenzen van het plangebied. In die zin bestaat er geen aanleiding tegemoet te komen aan de inhoud van de reactie.

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

bijlage 5

Referentiebeelden

Referentie vrijstaande woningen

Referentie vrijstaande woningen

Referentie vrijstaande woningen

Referentie patiowoningen

Referentie patiowoningen

Referentie twee-onder-een-kapwoningen

Referentie twee-onder-een-kapwoningen

Referentie twee-onder-een-kapwoningen

Referentie rijwoningen

Referentie rijwoningen

Referentie rijwoningen

Referentie appartementen

Referentie appartementen