

VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

“KOM ST. WILLEBRORD, IRENESTRAAT-CLAUSSTRAAT ONGENUMMERD”

GEMEENTE RUCPHEN

Opdrachtgever: Gemeente Rucphen

Werknummer: S/14.011.00

IMRO: NL.IMRO.0840.2584K0020-ON01

Datum: 13 december 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4.	MILIEU	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	14
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.4	Hinder van bedrijven	16
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Waterhuishouding	18
4.7	Kabels en leidingen	19
4.8	Groenstructuur en ecologische waarden	19
4.9	Luchtkwaliteit	20
5.	TOEKOMSTIG BELEID	21
5.1	Planbeschrijving	21
5.2	Beeldkwaliteit	22
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	23
6.1	Inleiding	23
6.2	Planverbeelding	23
6.3	Regels	24
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	27
8.1	Aankondiging	27
8.2	Inspraak	27
8.3	Vooroverleg	27
8.4	Ter inzage legging	27

Afzonderlijke bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer Irenestraat ong. te St. Willebrord, Wematech, 22 oktober 2014;
2. Hinderonderzoek Irenestraat ong. te St. Willebrord, Wematech, 22 oktober 2014;
3. Verkennend bodemonderzoek "bouwlocatie" Irenestraat ong. Sint. Willebrord, Wematech, 17 november 2014;
4. Ecologische quickscan Emmastraat/ Irenestraat, Sint Willebrord, Regelink, 3 oktober 2014.

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

De herstructurering van de omgeving Emmastraat/ Irenestraat in Sint Willebrord is thans in volle gang, daar een groot deel van de woningen niet meer voldeed aan de kwalitatieve vraag en de onderhoudsstaat te wensen overliet. Hiertoe worden in bestemmingsplan Emmastraat/Irenestraat 58 woningen in fases geamoveerd en voorziet de herstructurering in de mogelijkheid tot het bouwen van 138 woningen en aanleg van nieuwe straten in de wijk. Om deze ontwikkeling af te ronden, hebben de huidige grondeigenaren het plan opgepakt om 15 particuliere kavels te ontwikkelen aan de Irenestraat en Clausstraat.

De gemeente Rucphen wenst medewerking te verlenen aan het initiatief en heeft invulling gegeven aan de kavelgrootte, kavelvorm en wijze van ontsluiting.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom St. Willebrord' biedt niet de mogelijkheid om op deze locaties vrijstaande woningen te ontwikkelen. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van Sint Willebrord. Het gebied is verdeeld over drie naast elkaar liggende locaties en liggen zijn globaal gelegen tussen de Emmastraat, Clausstraat en de Irenestraat. Aan alle zijdes wordt het plan omsloten door grasvelden, woonpercelen of de Clausstraat in het noorden en de Irenestraat in het oosten.



Figuur 1 Luchtfoto met (indicatie) plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Sint Willebrord', door de gemeenteraad vastgesteld op 27 september 2012 en thans onherroepelijk. Ondanks dat het plangebied binnen één bestemmingsplan valt, is het qua bestemmingen op te delen in 3 gebieden, te weten:

- Gebied 1: enkelbestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3';
- Gebied 2: enkelbestemming 'Agrarisch' van toepassing;
- Gebied 3: enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3 (zonder bouwvlak)'.

Binnen het vigerende bestemmingsplan kunnen de gewenste woningen niet worden gerealiseerd.



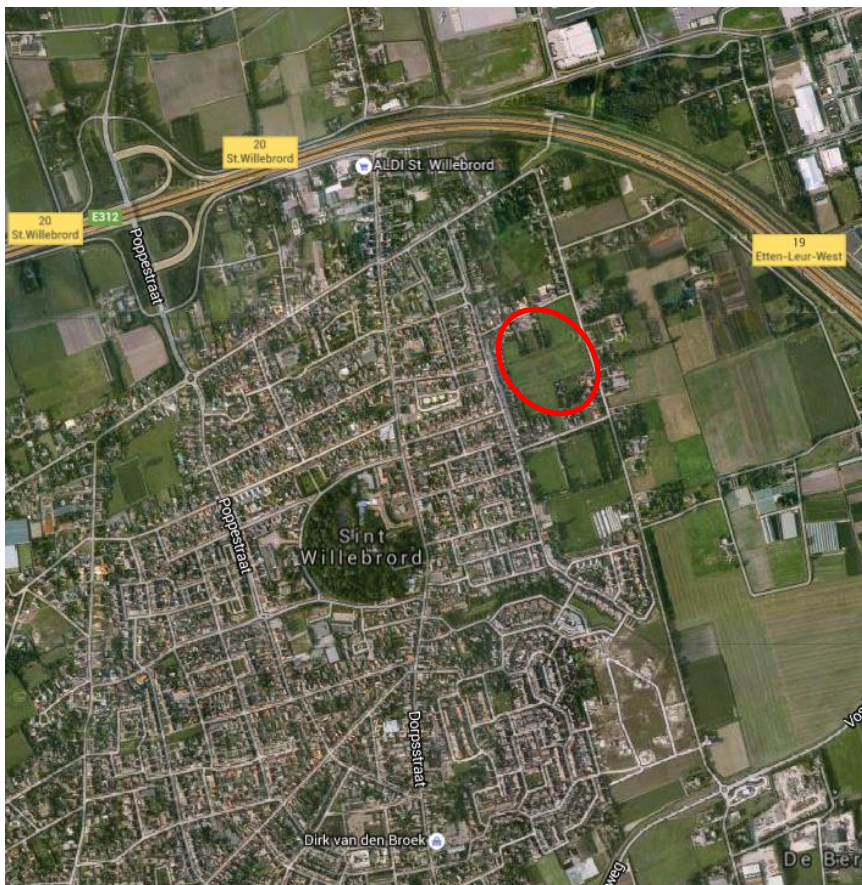
Figuur 2 Verbeelding met (indicatie) plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 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.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Sint Willebrord en bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit landbouwgrond wat in het zuiden en westen, samen met achtererven, ook de grens vormt. In het noorden vormt de Clausstraat de grens, in het oosten is dit de Irenestraat. Opvallend is de bebouwing rondom het plangebied bestaat uit vrijstaande woningen, op de Emmastraat na.



Figuur 3 Ligging plangebied ten opzichte van Sint Willebrord (Bron: Google Maps)



Figuren 4 en 5 Clausstraat (noordzijde) in de straat en gericht op het plangebied (Bron: Google Maps)



Figuren 5 en 6 Irenestraat (oostzijde) gericht op plangebied (Bron: Google Maps)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

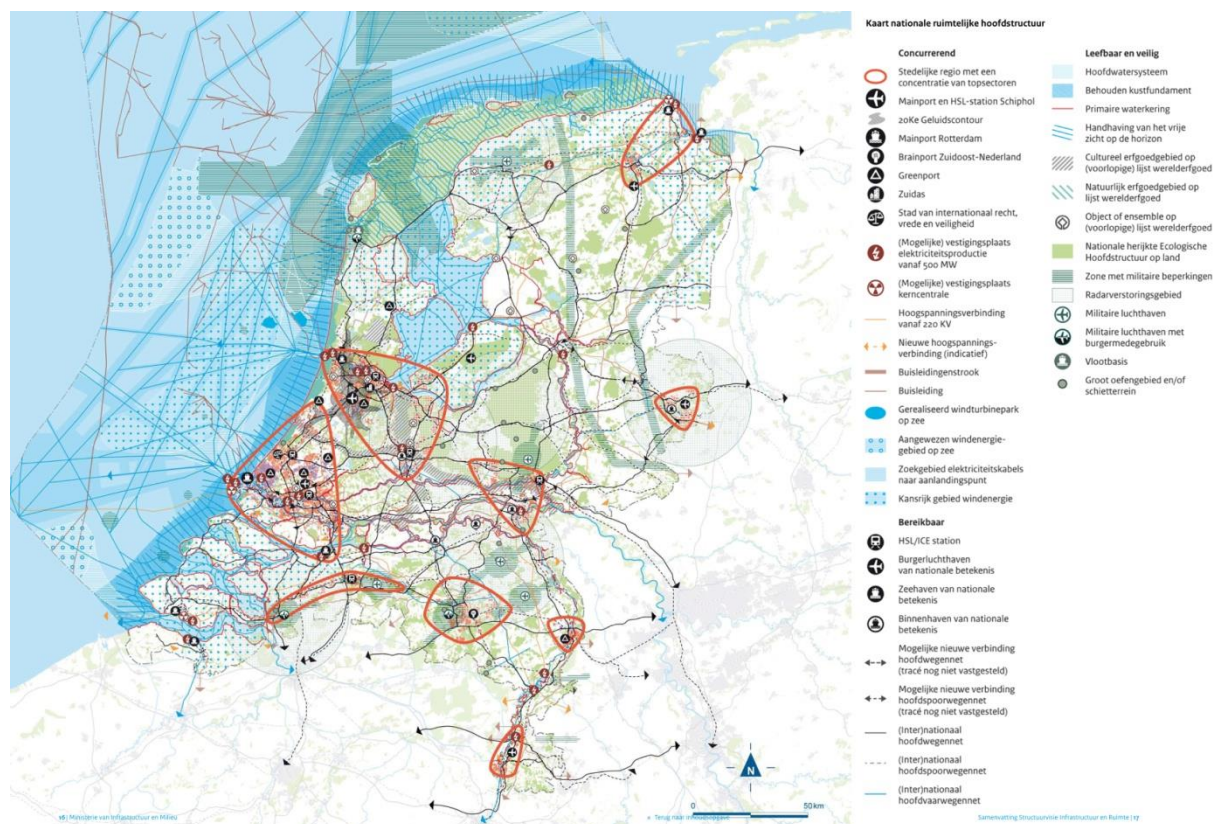
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit,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

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

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

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

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



Figuur 7 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

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

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

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

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

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

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

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

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

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

In het landelijk gebied, waarin onderhavige planlocatie is gelegen, bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

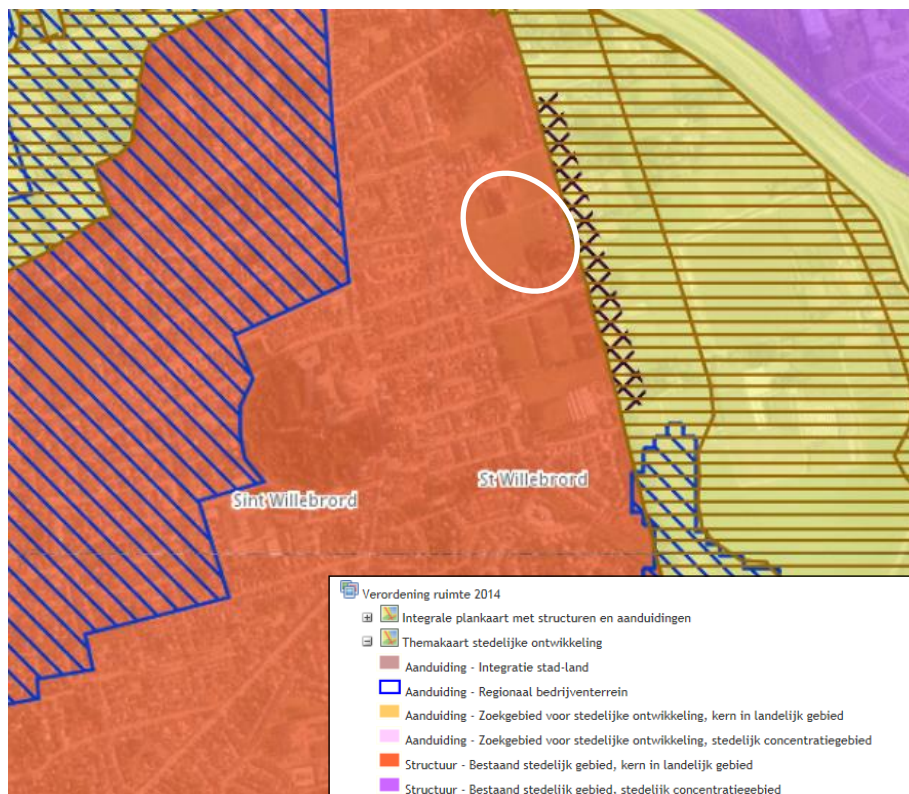
Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 in werking getreden. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Verordening ruimte 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, teeltondersteunende voorzieningen)

Het uitgangspunt van de Verordening Ruimte is om de verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden voor verstedelijking. Het plangebied ligt in de Verordening ruimte in bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.

Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. Het ontwikkelen van de inbreidingslocaties in Sint Willebrord is een voorbeeld hiervan en past op die manier binnen het provinciaal beleid dat is opgenomen in de Verordening ruimte.



Figuur 8 Uitsnede uit de Vr 2014 met (indicatie van) plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een duurzaamheidsladder opgenomen die bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in acht moet worden genomen en die tevens is opgenomen in de Verordening Ruimte. Deze ladder maakt onderdeel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

Bovengenoemde aspecten moeten betrokken worden bij het opstellen van plannen die een stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, zowel bij plannen binnen stedelijk gebied bij plannen in het buitengebied. Bij plannen in het stedelijk gebied ligt de afweging wat eenvoudiger, maar bij plannen in het buitengebied vergt dit toch een behoorlijke motivering.

Voor wat betreft het voorliggende bestemmingsplan, dat tot doel heeft enkele particuliere woningen te kunnen realiseren, kan het volgende worden gemeld. De verplichting onder a. moet leiden tot een regionale afstemming bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve woningbehoefte (in verschillende segmenten en woonmilieus). De verplichting bewerkstelligt dat, wanneer wordt overwogen om nieuwe stedelijke ontwikkelingen ruimtelijk mogelijk te maken, overheden beoordelen of er concreet behoefte bestaat aan de betreffende vorm van verstedelijking van de betreffende kwaliteit. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in de behoefte kan voorzien. Ook lokale behoefte aan stedelijke ontwikkeling, waar hier sprake van is, kan onderdeel zijn van regionale behoefte.

In dit verband kan worden gewezen op de woningbouwafspraken die in regionaal verband gemaakt worden en de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Het voornemen om het plan voor de Irenestraat in ontwikkeling te nemen wordt vermeld in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, geformaliseerd in de jaarlijkse matrix en onderdeel van eerdergenoemde woningbouwafspraken. Dat sprake is van een reële behoefte aan ontwikkelingsmogelijkheden blijkt verder ook uit de Woonvisie Rucphen 2013 – 2018.

In het gebied aan de Irenestraat zal een woningbouwprogramma gerealiseerd worden van ongeveer 15 woningen. In het programma zijn particuliere woningen opgenomen. De locatie is gelegen binnen de stedelijke contouren van het dorp St. Willebrord.

De locatie is gelegen binnen de bestaande bebouwde kom van St. Willebrord en is via bestaande infrastructuur op een behoorlijke wijze ontsloten.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Rucphen 2030

De visie die de gemeente Rucphen voor zichzelf heeft geformuleerd is “Aantrekkelijke gemeente: puur Rucphen”. De focus richt zich met name op de rust en ruimte die in de gemeente Rucphen nog te vinden is. In de gemeente vind je nog het authentieke Brabantse leven met daarbij de rust en de ruimte. De Rucphense Bossen, De Heemtuin, de heide en de talloze fiets- en wandelpaden bieden de recreant pure ontspanning. Rucphen heeft daarnaast ook de sportieveling heel wat te bieden. Sneeuwattractiepark Skidôme, sportaccommodatie en zwembad De Vijfprong, de schietbaan van de Koningsschutters, de vele sportvelden zijn slechts enkele voorbeelden. Naast het authentieke karakter is het pure ook terug te vinden in de persoonlijke dienstverlening en aandacht voor elkaar.

Verder wil de gemeente haar aantrekkingskracht versterken voor mensen die graag rustig landelijk willen wonen, maar wel dichtbij voorzieningen en werk. Belangrijkste opgave daarbij is het verbeteren van de uitstraling van de grootste kernen. Om deze aantrekkelijker te maken voor inwoners en recreanten, willen wij de relatie van de kernen met het buitengebied herstellen door het terugbrengen van het groen: groene dooradering, een groen hart en groene randen.

De centra worden aantrekkelijker gemaakt door uitvoering van de centrumplannen met ruimte voor voorzieningen en wonen, bundeling van voorzieningen en nieuwe horeca en terrassen. De gemeente streeft naar meer levendigheid in de kernen. Hiermee worden de kernen interessanter voor de toekomst, namelijk de jongeren en recreatiegasten. De gemeente zet in op kwaliteitsverbetering van woningen en de openbare ruimte. De na-oorlogse uitbreidingswijken krijgen hierbij extra aandacht. Daarnaast zijn in iedere kern nog mogelijkheden voor kwalitatieve afronding. Voor de kern Sint Willebrord wordt bij de plannen de herstructurering van de Emmastraat-

Irenestraat en de invulling van het binnengebied genoemd. De onderhavige planlocaties vallen daaronder.

Woonvisie 2013-2018

In essentie zijn het centrale thema en de speerpunten van de Woonvisie 2008-2012 nog steeds geldig. Echter de situatie op de woningmarkt in 2013 is anders dan in 2008: er is sprake van een nieuwe realiteit waardoor de doorstroming stagneert en bepaalde groepen minder kansen hebben. In de Woonvisie 2013-2018 herijkt de gemeente het woonbeleid op basis van deze nieuwe realiteit.

Algemene conclusie uit de woonvisie is dat bij nieuwbouw het accent moet liggen op het bouwen van sociale huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen. Daarnaast is er behoefte aan duurdere huurwoningen en goedkope koopwoningen voor de middeninkomens.

Voor nieuwbouw worden volgende aandachtspunten geformuleerd:

- Accent is gewenst op sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep en dure huur- en goedkope koopwoningen voor starters en middeninkomens.
- (Diversiteit van) het aanbod voor senioren geschikte woningen moet worden vergroot
- Plannen die bijdragen aan de vitaliteit van de kernen verdienen prioriteit in het woningbouwprogramma. Door de beperkte uitbreidingsbehoefte kan dit gaan ten koste van andere plannen.
- De verdeling van de nieuwbouw over de kernen is onevenwichtig. Ook naar deze aspecten moet gekeken worden bij het optimaliseren van het woningbouwprogramma.
- Omdat op langere termijn, na 2020, een daling van het aantal huishoudens wordt verwacht, moet reeds de komende jaren worden nagedacht over de gevolgen hiervan om bijvoorbeeld leegstand van woningen te voorkomen.

In de periode 2018-2023 is de geraamde behoefte 130 woningen en de geplande productie 277 woningen. Dit kan betekenen dat bijna de helft van de geplande productie in de periode 2018-2023 niet wordt gerealiseerd omdat er onvoldoende vraag is. De geplande productie in deze periode omvat 157 woningen op uitbreidingslocaties (Rucphen Zuid in Rucphen, De Berg in Schijf, de 2e fase van de Vissenberg in Sprundel en Zegge-Oost in Zegge). De overige 124 woningen zijn inbreidings- en herontwikkelingslocaties zoals de herontwikkeling van het gemeentehuis in Rucphen en een aantal grote projecten in Sint Willebrord (Emmastraat/Irenestraat, Vijverstraat, Emmausplein).

4. MILIEU

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

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

Op voorgaande aspecten zal nader worden ingegaan.

4.1 Bodem

Bij duurzame ontwikkelingen/investeringen is het van belang inzicht te hebben in de bestaande bodemkwaliteit, zodat vooraf kan worden bepaald of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Bij aan- en afvoer van grond, moet worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit.

In opdracht van Gemeente Rucphen heeft Wematech in oktober en november 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de ontwikkelingslocaties waarbij de locatie is verdeeld in drie deelgebieden (A, B en C).

Conclusie is dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is. De ondergrond is enkel ter plaatse van deellocatie C licht verontreinigd.

Het grondwater is ter plaatse van deelgebied A niet verontreinigd, bij deelgebied B licht verontreinigd met barium, nikkel en naftaleer en ter plaatse van deelgebied C licht verontreinigd met barium en kobalt en zwaar verontreinigd met nikkel. In de omgeving is vaker een verhoogd gehalte nikkel gemeten zonder dat daar een bron van verontreiniging voor aan te wijzen is. Naar verwachting is hier ook sprake van een verhoogd achtergrondgehalte.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat voor de huidige functieklasse enkele gebruiksbeperkingen gesteld zouden moeten worden aan de onderzoekslocatie. Het grondwater wordt niet geschikt geacht voor consumptie- en/of beregeningsdoeleinden. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De eventueel tijdens de bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor achtergrondwaarden grond.

4.2 Geluid

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

Wet geluidhinder

Ter plaatse van het plangebied zijn de geluidcontouren als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Rijksweg A58, de Irenestraat (60 km/h) en de Beatrixweg inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de bouwblokken binnen het plangebied niet overschreden wordt als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Irenestraat (60 km/h) en de Beatrixweg. Als gevolg van de Rijksweg A58 wordt ten hoogste 52 dB berekend ter plaatse van het plangebied.

Voor de locatie dienen hogere grenswaarden aangevraagd te worden voor de bouwblokken binnen het plangebied waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is vanuit financieel, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt niet als reële maatregel te stellen.

Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient de gevel van een nieuwe woning een isolatiewaarde te hebben van minimaal 20 dB. Voor de bouwblokken binnen het plangebied waar sprake is van een geluidbelasting van > 53 dB (excl. aftrek 2 dB), dient voor de betreffende gevels een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd te worden. Middels dit onderzoek dient per gevel bepaald te worden of mogelijk aanvullende isolerende maatregelen toegepast dienen te worden om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

Ruimtelijke ordening

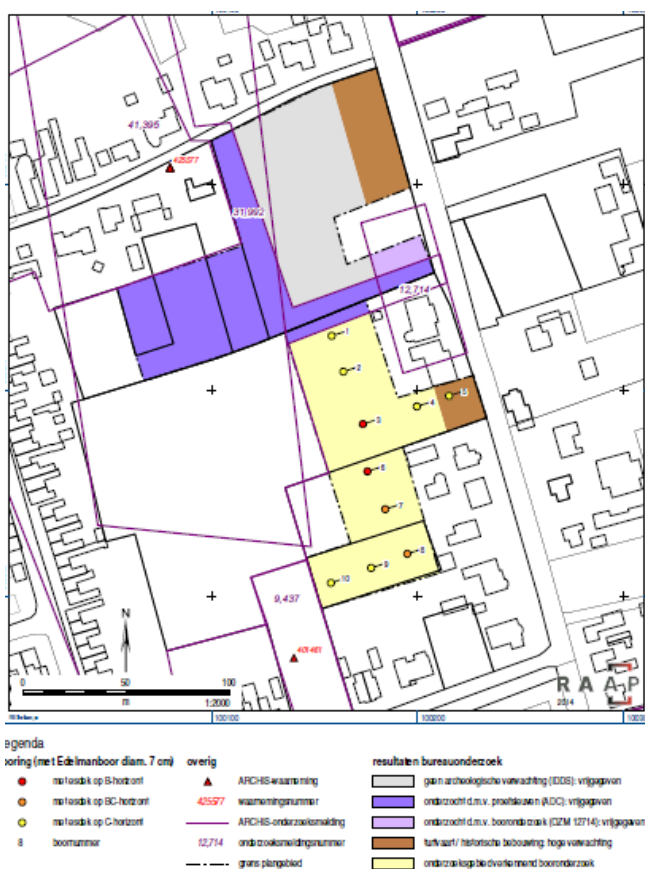
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt ter plaatse van het plangebied. Hierbij zijn eveneens de relevante wegen met een maximum snelheid van 30 km/h meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat het overgrote deel van het plangebied een geluidbelasting heeft van < 55 dB en derhalve op grond van tabel 2.1 is te kwalificeren als een redelijk tot zeer goed woon- en leefklimaat. Alle bouwpercelen beschikken over een buitenruimte (hoogte 1,5 meter) met een geluidbelasting van < 55 dB, wat overeenkomt met een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Middels de eisen uit het Bouwbesluit wordt een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de onderzoekslocaties een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Archeologie

Op de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Rucphen zijn de planlocaties grotendeels gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor een deel (noordelijke deel plangebied) geldt geen archeologische verwachting. Door RAAP is derhalve een archeologisch bureau onderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd.



Figuur 9 Onderzoeksgebied archeologie (Bron: RAAP)

Ter hoogte van de Irenestraat lag een turfvaart waarlangs het veen werd afgevoerd. Aan deze voormalige turfvaart is tevens een hoge archeologische verwachting toegekend (figuur 9; bruin). Voor een deel (noordelijke deel plangebied) geldt volgens deze kaart geen archeologische verwachting. Dit gebied is vrijgesteld van archeologisch onderzoek (figuur 9; grijs).

Een deel van het plangebied is reeds onderzocht door middel van proefsleuven (Hazen, 2011). Tijdens dit proefsleuvenonderzoek is een vindplaats aangetroffen. Deze ligt echter buiten het huidige plangebied. Het reeds onderzochte terrein dat in het plangebied ligt, is vrijgegeven voor ontwikkelingen (figuur 9; donkerpaars). - Een heel klein deel van het plangebied is reeds onderzocht door middel van booronderzoek. Het gebied is op basis hiervan vrijgegeven voor ontwikkelingen (figuur 9; lichtpaars).

Het verkennend booronderzoek heeft zicht beperkt tot het zuidelijk deel van het plangebied (= onderzoeksgebied; figuur 9). Tijdens het veldonderzoek is de hoge archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied bevestigd.

De resultaten van het onderzoek tonen aan dat in een deel van het plangebied (figuur 5; gele en bruine zones) mogelijk behoudenswaardige archeologische resten verwacht worden die bij de bestaande planvorming verstoord zullen worden. In de bruine zones geldt een hoge verwachting voor archeologische resten die gerelateerd zijn aan de voormalige turfvaart en historische bebouwing. In de gele zone worden archeologische resten verwacht uit de perioden Laat Neolithicum t/m Bronstijd en vanaf de late Middeleeuwen die gekoppeld zijn aan 'droge archeologie' (bewoning, begraving, beakkering). Dit type archeologische resten is het best op te sporen door middel van een proefsleuvenonderzoek en/of opgraving.

Op basis van de resultaten is vervolgonderzoek noodzakelijk. Tevens wordt voor de gronden waar vervolgonderzoek noodzakelijk is, een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" in het bestemmingsplan opgenomen.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt de Irenestraat aangegeven als "lijn van redelijk hoge waarde".

4.4 Hinder van bedrijven

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

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" goed te integreren in een woongebied.

Wematech heeft in oktober 2014 onderzoek gedaan naar mogelijke hinder. In het onderzoek is een inventarisatie gemaakt van mogelijk relevante bestemmingen op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Voor deze bestemmingen is de minimaal aan te houden richtafstand bepaald. Voor de bestemmingen die een overlap hebben met het initiatief is nader beschouwd welke bedrijven aanwezig zijn en in hoeverre de richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een overlap hebben met het plangebied.

Uit het onderzoek bleek dat bestemmingen in de bestemmingsplannen “Bebouwde kom St. Wilibrord, Emmastraat – Irenestraat”, Buitengebied Rucphen” en “bedrijventerrein Vosdonk” welke mogelijk hinder kunnen veroorzaken op voldoende afstand zijn gelegen, waardoor geen hinder verwacht mag worden. Anderzijds vormt het initiatief geen belemmering voor de omliggende bestemmingen omdat deze niet aangetast worden in de activiteiten die ontplooid kunnen worden op grond van het bestemmingsplan. De bestemming ‘Bedrijf’ en ‘Agrarisch’ uit het bestemmingsplan “Bebouwde kom Rucphen” hebben een overlapping met het plangebied. Voor deze bestemmingen is vastgesteld welke bedrijven aanwezig zijn.

Autobedrijf M. Kools

Ter plaatse van de bedrijfsbestemming aan de Irenestraat 71 is het autobedrijf van M. Kools gesitueerd. Uit het onderzoek blijkt dat de aan te richtafstand voor de aspecten geur, stof en gevaar geen overlapping heeft met het initiatief, waardoor van deze aspecten geen relevante hinder verwacht mag worden. De richtafstand voor geluid heeft wel een overlapping met het initiatief. Het relevante plangebied is gelegen op ca. 15 meter van de bedrijfsvoering, terwijl direct naast de bedrijfsvoering bestaande woningen van derden zijn gesitueerd.

De bedrijfsvoering van M. Kools dient aan de normstelling (Activiteitenbesluit) van 50 dB(A) ter plaatse van woningen van derden te voldoen. Hierdoor zal de geluidbelasting ter plaatse van het initiatief < 50 dB(A) bedragen, waardoor een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden ter plaatse van het initiatief. Geluidhinder mag derhalve niet worden verwacht. Anderzijds zal de bedrijfsvoering van autobedrijf M. Kools niet belemmerd worden in de activiteiten die ontplooid kunnen worden op grond van het vigerend bestemmingsplan als gevolg van de realisatie van het initiatief.

De Bruijn (veehouderij)

Ter plaatse van de agrarische bestemming aan de Irenestraat 81 is de bedrijfsvoering van de Bruijn gesitueerd. Het betreft hier een veehouderij met beperkte omvang (20 dieren). Stof-, gevaar en geluidhinder mag niet worden verwacht aangezien de aan te houden richtafstand geen overlapping heeft met het initiatief. De richtafstand voor geur heeft echter wel een overlapping met het plangebied. Uit hoofdstuk 6 blijkt dat gezien de afstand van bestaande woningen van derden tot de bedrijfsvoering de voorschriften uit het Activiteitenbesluit (paragraaf 3.4.5) niet van toepassing zijn.

Gezien de beperkte omvang van de mestopslag, het beperkt aantal dieren dat gehouden wordt, het plangebied niet in de meest heersende windrichting is gelegen en het feit dat reeds diverse bestaande woningen op kortere afstand van de bedrijfsvoering van De Bruijn zijn gelegen mag ter plaatse van het initiatief geen relevante geurhinder worden verwacht. Anderzijds zal de bedrijfsvoering van De Bruijn niet belemmerd worden in de activiteiten die op grond van het bestemmingsplan ontplooid kunnen worden als gevolg van het initiatief.

Conclusie

Gebaseerd op de uitgangspunten van de VNG-publicatie, de vigerende bestemmingsplannen, het dossieronderzoek en de informatie van de opdrachtgever wordt geconcludeerd dat geur, stof, gevaar en geluidhinder niet te verwachten valt ter plaatse van de woonbestemmingen binnen het initiatief. Voor wat betreft de aspecten licht, trilling, verkeer en visueel valt eveneens geen relevante hinder te verwachten. De omliggende bestemmingen/ bedrijven worden eveneens niet belemmerd in de activiteiten die op grond van het betreffende bestemmingsplan zijn toegestaan. Ter plaatse van het initiatief kan derhalve een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.5 Externe veiligheid

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

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 de omgeving van het plangebied zijn geen leidingen of risicovolle bedrijven aanwezig. Daarnaast zijn binnen een afstand van 200 meter geen spoor-, rijks-, of provinciale wegen gelegen. De rijksweg A58 ligt op een afstand van circa 330 meter.

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

4.6 Waterhuishouding

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Rucphen. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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

Het voornemen is om aan de Emmastraat/ Irenestraat 15 woonkavels in ontwikkeling te brengen. De te verwachten maximale bebouwing is circa 100-150 m² per kavel. Dit betekent toevoeging van bebouwd oppervlak van circa 1.900m².

Gelet op te verwachten verhardingen voor de aanleg van opritten en terrassen betekent dit dat de toename van verhard oppervlak meer dan 2.000 m² gaat bedragen.

Verder: PM.

Ten aanzien van het materiaalgebruik wordt nog opgemerkt dat geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

Verder is het onderhavige plangebied niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen aanwezig.

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

4.7 Kabels en leidingen

Er liggen of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de uitbreiding kunnen belemmeren of door middel van een regeling planologische bescherming behoeven.

4.8 Groenstructuur en ecologische waarden

Vanuit de huidige natuurwetgeving is bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende natuurwaarden. Het gebied bevindt zich niet in of nabij een Speciale Beschermingszone (SBZ), is niet aangewezen in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het plan dient dan ook alleen te worden getoetst aan strijdigheden met de Flora- en Faunawet. In het kader van deze wetgeving heeft een natuurtoets plaatsgevonden naar de voorkomende, dan wel te verwachten beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied.

Door Regelink is in oktober 2014 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht. Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden.

In het plangebied worden geen vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten verwacht. Voor de mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

4.9 Luchtkwaliteit

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

In 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 betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen.

In het plan worden 15 bouwkavels gerealiseerd. Dit betekent dat het project derhalve niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

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

5. TOEKOMSTIG BELEID

5.1 Planbeschrijving

Het plan behelst de realisering van 15 woonkavels. De kavelgrootte varieert sterk, maar is gemiddeld circa 1500m². Het geheel wordt ingevuld met uitsluitend vrijstaande woningen.



Figuur 6 Uitsnede Verbeelding

Parkeren

Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernormen van de gemeente Rucphen. De woningen worden ontsloten via de bestaande en nog aan te leggen wegenstructuur.

5.2 Beeldkwaliteit

De gemeente acht zich mede verantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit bestemmingsplan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving.

Kernbegrippen hierbij zijn "structuur", dus de samenhang tussen te onderscheiden delen en elementen, "identiteit", de herkenbare eigenheid en "betekenis", de belevingswaarde. De beeldkwaliteit dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat alle afzonderlijke stedenbouwkundige ruimten en gebouwen binnen deze ruimten een specifieke inrichting c.q. architectuur dienen te krijgen.

Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de voorgestane ruimtelijke kwaliteit gestalte kan krijgen. Het is dan ook wenselijk dat bij de vormgeving van de bebouwing alsook bij de inrichting van de openbare ruimte, het aspect "beeldkwaliteit" een belangrijke drager zal vormen voor het ontwerp en de uitvoering. Bij de welstandstoetsing zal dit aan de orde komen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

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 bestemmingen en de aanduidingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Planverbeelding

Bij het bestemmingsplan is op de planverbeelding aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- gebieds-, functie- en bouwaanduidingen;
- bouwvlakken;
- verklaringen;
- het renvooi behorende bij het plangebied.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleuraanduiding op de planverbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. In de regel gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen, sectoraal beleid of waarden.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.3 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 1 omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bepalingen die direct verband houden met de bestemmingen die op de planverbeelding zijn aangegeven. Bij een bestemming geldt in beginsel het volgende stamien:

- een bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gronden worden gebruikt?;
- bouwregels: waaraan moet worden voldaan op de gronden? Voorbeelden zijn regels over soort bebouwing, hoogte, oppervlakte, bebouwingsdichtheid;

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal bepalingen, te weten:

- anti-dubbeltelregel: met dit artikel dient voorkomen te worden dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouw aanvraag;
- algemene bouw- en gebruiksregels: hierin is een aanvullende regeling voor het gebruik van gronden (anders dan bouwen) en opstallen opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: deze bepaling geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen;
- algemene wijzigingsregels: in het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 omvat twee artikelen:

- overgangsregels: deze bepaling houdt in dat bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of die op grond van de Woningwet mogen worden gebouwd) mogen blijven bestaan hoewel zij strijdig zijn met de bebouwingsregels van het plan. Bovendien bepaalt de overgangsrechtbepaling dat het gebruik van de gronden en opstallen dat afwijkt van de regels zoals die gelden op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt gehandhaafd mag blijven. De overgangsregels zijn uiteraard niet van toepassing op bouwwerken en gebruik waarvoor geen vergunning is verleend;
- slotregel: hierin is de titel van het bestemmingsplan opgenomen.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende planregels:

Verkeer

De ontsluiting voor de drie meest zuidelijke kavels heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor de ontsluiting en water.

Wonen

De kavels hebben de bestemming Wonen gekregen. Indien ondergeschikt aan de functie wonen, mag op dit perceel een aan-huis-gebonden-beroep worden uitgeoefend, conform het beleid van de gemeente Rucphen.

De hoofdbebouwing dient binnen het bebouwingsvlak te worden geconcentreerd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en de aanduiding 'bijgebouw' worden opgericht.

Waarde-Archeologie 2

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden van de gronden. Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De voorgestane ontwikkelingen zijn een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is eigendom bij verschillende grondeigenaren. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

De initiatiefnemers zijn (anterieure) overeenkomsten aangegaan met de gemeente waarin onder andere is bepaald dat zij eventuele kosten voor planschade op zich nemen.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Aankondiging

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 “Vorbereiding 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 geeft van dat voor-nemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algeme-ne wet bestuursrecht. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp van een bestemmingsplan wordt, in overeenstemming met de gemeentelijke Inspraakverordening, ter inzage gelegd.

8.3 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 be-stemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de dien-sten 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.

8.4 Ter inzage legging

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop be-trekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid ge-steld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.