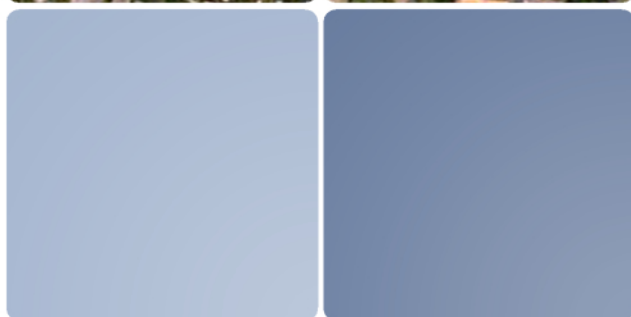


DHONDT



BESTEMMINGSPLAN

BEBOUWDE KOM ZEGGE, ONZE LIEVE VROUWESTRAAT 101, ZEGGE



ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“BEBOUWDE KOM ZEGGE, OLV STRAAT 101-103a”

GEMEENTE RUCPHEN

Opdrachtgever: Thuisvester
 Postbus 75
 4900 AB Oosterhout NB

Werknummer: S/09.041.00

IMRO: NL.IMRO0840.2585K0005-ON01

Datum: 14 november 2012

toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	pag. 7
1.1	Inleiding	pag. 7
1.2	Begrenzing van het plangebied	pag. 7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	pag. 8
1.4	Leeswijzer	pag. 8
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. 13
4.	MILIEU	pag. 17
4.1	Geluid	pag. 17
4.2	Bodem	pag. 18
4.3	Hinder van bedrijven	pag. 19
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	pag. 20
4.5	Externe veiligheid	pag. 21
4.6	Waterhuishouding	pag. 21
4.7	Kabels en leidingen	pag. 22
4.8	Groenstructuur en ecologische waarden	pag. 22
4.9	Luchtkwaliteit	pag. 23
5.	PLANBESCHRIJVING	pag. 25
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	pag. 27
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	pag. 29
8.	OVERLEG EN INSpraak	pag. 31
8.1	Aankondiging	pag. 31
8.2	Inspraak	pag. 31
8.3	Vooroverleg	pag. 31
8.4	Resultaten inspraak en vooroverleg	pag. 31
8.5	Ter inzage legging	pag. 32
8.6	Resultaten ter inzage legging	pag. 32

Bijlagen:

1. Nota van beantwoording: reacties en vooroverleg in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan "OLV-sstraat 101-103a, Zegge";
2. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant d.d. 30 januari 2012.

Afzonderlijke bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek "Gevelbelasting" Onze Lieve Vrouwestraat 101-103a te Zegge, Wematech Milieu Adviseurs BV, 14 januari 2010;
2. Flora- en faunaonderzoek Onze Lieve Vrouwestraat 101-103a te Zegge, BTL Advies B.V, 26 november 2009;
3. Flora- en faunaonderzoek aanvullend onderzoek Onze Lieve Vrouwestraat 101-103a te Zegge, BTL Advies B.V, 3 september 2010;
4. Actualiserend grondonderzoek "Onze Lieve Vrouwestraat 101-103a" Zegge, Wematech Bodem Adviseurs BV, 31 december 2009;
5. Hinderonderzoek "Nieuwbouwplan" Onze Lieve Vrouwestraat 101-103a te Zegge, Wematech Milieu Adviseurs BV, 14 januari 2010;
6. Beoordeling externe veiligheid, bouwplan Onze Lieve Vrouwestraat 101-103a te Zegge, Wematech Milieu Adviseurs BV, 16 december 2009.

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Vanuit particulier initiatief is de wens geuit om op de locatie Onze Lieve Vrouwestraat 101-103a te Zegge 20 verpleeghuisplaatsen te realiseren. Uit eerder onderzoek van de Stichting Groenhuysen is gebleken dat in de kern Zegge behoefte bestaat aan het realiseren van verpleeghuisplaatsen. Onderhavige locatie is centraal gelegen in de kern Zegge nabij het toekomstig steunpunt wat de locatie bij uitstek geschikt maakt voor het realiseren van een woonvoorziening voor ouderen. De gemeente is derhalve voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het realiseren van 20 verpleeghuisplaatsen is 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 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Onze Lieve Vrouwestraat te Zegge. Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingswand van de Onze Lieve Vrouwestraat en wordt aan de zuidzijde begrensd door de bestaande woningen. De noordelijke grens wordt gevormd door de pastorie en het kerkgebouw. Aan de oostzijde van de planlocatie is de Onze Lieve Vrouwestraat gelegen met aan de overzijde vrijstaande grondgebonden woningen. Tegenover het plan wordt een nieuw steunpunt met voorzieningen voor ouderen gerealiseerd in combinatie met 26 seniorenappartementen en 14 grondgebonden starterswoningen (maatschappelijk gebonden eigendom). De westgrens van de locatie wordt gevormd door een bestaande watergang.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan “Bebouwde kom Zegge” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 1997 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 februari 1998.

De gronden hebben de bestemmingen “Woondoeleinden, Bedrijfsdoeleinden, en Dienstverlening”. Binnen de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” is geen woonbebouwing toegestaan. Binnen de andere twee bestemmingen is woonbebouwing wel toegestaan. Het bouwinitiatief past echter niet binnen het aangegeven bebouwingsvlak. Het bestemmingsplan dient derhalve aangepast te worden.

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 Onze Lieve Vrouwestraat in Zegge. De Onze Lieve Vrouwenstraat vormt de hoofdstraat van het dorp Zegge. Aan deze straat liggen de meeste voorzieningen zoals de kerk en pastorie. De straat vormt de hoofdonthuizing van het dorp. De lintbebouwing van de Onze Lieve Vrouwestraat is vrij gesloten van karakter met een open ruimte nabij de kerk en de Mariakapel.



Figuur 2 Bebouwing ten noorden van de planlocatie



Figuur 3 Onze Lieve Vrouwestraat t.h.v. de planlocatie

Het bebouwingsbeeld van de omgeving is zeer gevarieerd en verschilt bijna per pand. De belangrijkste bebouwingskenmerken zijn dat het aantal bouwlagen varieert van één tot twee bouwlagen met verschillende kappen en nokrichtingen. De bebouwing is overwegend aaneengesloten met een verspringende rooilijn. De bebouwing is met een representatieve voorzijde naar de openbare weg georiënteerd. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, voornamelijk roodtinten, soms lichtere kleuren. Incidenteel komt een wit gepleisterde gevel voor. De daken zijn voorzien van donkergrijze of rode dakpannen. Het profiel van de Onze Lieve Vrouwestraat is opgebouwd uit een rijbaan uitgevoerd in klinkerverharding met aan weerszijden langspaarkeervakken en een voetpad.

Op de planlocatie is momenteel een 2-onder-1-kapwoning en een voormalig timmerbedrijf aanwezig. Het zuidelijk deel van de locatie is braakliggend terrein. Hier was vroeger een horecapand gevestigd. Het pand OLV-straat 99b is aangekocht, waarbij de woning gehandhaafd blijft en de tuin bij de planlocatie wordt betrokken.



Figuur 4 Bebouwing op planlocatie



Figuur 5 Planlocatie

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 Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving

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

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

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

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

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

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op 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 geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

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

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 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 plangebied is in de Verordening ruimte aangegeven als 'bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied'. Binnen dit stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief meervoudig ruimtegebruik. De ontwikkelingen in het plangebied zijn een voorbeeld hiervan en passen op die manier binnen het provinciaal beleid dat is opgenomen in de ruimtelijke verordening.

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. Verder wordt in de Structuurvisie-Plus aangegeven dat er een zorg- en verplegingsknelpunt in de gemeente aanwezig is. Met het toevoegen van deze verpleeghuisplaatsen wordt hierin tegemoet gekomen. Tevens wordt aangegeven dat het uitgangspunt zuinig ruimtegebruik is. Inbreidingsmogelijkheden krijgen in principe voorkeur boven uitbreiding.

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. Het aanbieden van woonvoorzieningen voor ouderen is één van de speerpunten. Met dit initiatief wordt hierin tegemoet gekomen.

Prestatieafspraken 2010-2013

Gemeente Rucphen en Thuisvester zetten zich in voor het in stand houden van de kernvoorraad, zolang dat voor de huisvesting van de primaire doelgroep van beleid nodig is. Hiervoor zijn tussen de gemeente Rucphen en Thuisvester prestatieafspraken gemaakt. Voor de onderhavige planlocatie is in het bouwprogramma behorende bij de prestatieafspraken het huisvesten van 16 personen uit een bijzondere doelgroep opgenomen. Bij de nadere uitwerking van de planlocatie blijkt er ruimte gevonden te kunnen worden voor 20 verpleeghuisplaatsen.

Marktadvies kern Zegge

Thuisvester is in de kern Zegge betrokken bij een aantal woningbouwlocaties. Om een goed onderbouwd advies omtrent het te realiseren programma, naar doelgroep en in de tijd gezien, te krijgen heeft Thuisvester in 2009 door Companen een Marktadvies kern Zegge op laten stellen. Uit dit rapport blijkt dat in Zegge behoefte is aan 24 eenheden zware zorg. Ten aanzien van onderhavige planlocatie is geadviseerd 16 huur woningen voor senioren te bouwen. Daarbij is aangegeven dat hier mogelijk de “zware-zorg appartementen” van Groenhuysen gerealiseerd kunnen worden.

Welstandsnota Rucphen

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



De welstandnota is opgedeeld in twee delen: Deel A “Algemene bepalingen” en Deel B “Gebiedsgerichte criteria”. In Deel B wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria, waarbij Zegge als afzonderlijk gebied wordt onderscheiden. Binnen Zegge worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden besproken.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied “H1 Historisch dorpsgebied”. Dit gebied heeft een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld verschilt bijna per pand. Diversiteit in bebouwing is de norm. Naast beeldbepalende panden als de kerk met parochiehuys komen er nog enkele individuele panden voor, waaronder de basisschool. De drie monumenten van Zegge, de Pastorie, de R.K. neo-gotische H. Maria Boodschap kerk en de O.L. vrouw van Zegge kapel grenzen aan of liggen in de directe nabijheid van het plangebied.

De kern verteld iets over de ontwikkelingsgeschiedenis van Zegge en is daarmee van historisch belang. Gezien de historische waarde krijgt de dorpskern een regulier welstandsbeleid (niveau 2). De belangrijkste bebouwingskenmerken van het historische dorpsgebied zijn als volgt te beschrijven. Het aantal bouwlagen varieert van één tot twee bouwlagen met verschillende kappen en nokrichtingen. De bebouwing is overwegend aaneengesloten met een verspringende rooilijn. De bebouwing is met een representatieve voorzijde naar de openbare weg georiënteerd. Het hoofdgebouw bepaald het straatbeeld. Aan- en bijgebouwen staan op het achtererf en zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, voornamelijk roodtinten, soms lichtere kleuren. Incidenteel komt een wit gepleisterde gevel voor. De daken zijn voorzien van donkergrijze of rode dakpannen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de historische context en de ligging in de nabijheid van monumenten.

Gemeentelijke Erfgoedkaart

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

Archeologie

Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart heeft de gehele kern van Zegge inclusief weide omgeving een lage archeologische verwachtingswaarde. De dorpskern is aangewezen als aparte categorie. Het plangebied ligt binnen de dorpskern.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische kaart van de gemeente Rucphen is de dorpskern van Zegge aangemerkt als “historisch dorpsgebied 1900”. Ook is de kerk op de kaart aangegeven als rijksmonument.

4. MILIEU

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

1. Geluid
2. Bodem
3. Hinder van bedrijven
4. Archeologie en cultuurhistorie
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. Uitgezonderd hiervan is geluidgevoelige bebouwing gelegen in gebieden met wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Alle wegen binnen de kern Zegge zijn wegen waar een maximale snelheid van 30 km per uur geldt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Ten aanzien van geluidhinder zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2 Bodem

In oktober 2006 en januari 2007 zijn door AGEL adviseurs bodemonderzoeken op de planlocatie uitgevoerd. Uit deze onderzoeken bleek dat er geen reden was voor verder onderzoek en de resultaten geen belemmeringen gaven voor de nieuwbouw. Gezien deze recente onderzoeken is in overleg met de gemeente Rucphen gekozen om een actualiserend onderzoek van de bovengrond te verrichten.

Door Wematech Bodem Adviseurs is in december 2009 dit actualiserend grondonderzoek uitgevoerd. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling plaatselijk sporen puin tot matige bijmengingen met puin aangetroffen. Ter plaatse van het puinpad zijn tevens sterke bijmengingen met puin aangetroffen.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, lood, zink, PAK en PCB.

Geconcludeerd kan worden dat de zintuiglijk schone bovengrond voldoet aan de klasse wonen voor ontvangende bodem en klasse industrie voor toe te passen bodem. Het bovengrondmonster met bijmengingen met puin voldoet aan klasse industrie.

Verwacht wordt dat de licht verhoogde gehalten in de bovengrond te beschouwen zijn als verhoogde achtergrondgehalten (oude kern Zegge), mede veroorzaakt door de antropogene beïnvloeding. Uit het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruikersbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek vormen samen met de resultaten van de voorgaande onderzoeken uit 2006 en 2007 geen belemmering de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren.

De eventueel tijdens de bouwwerkzaamheden vrijgekomen bovengrond is geschikt voor hergebruik ter plaatse. Mogelijk kan de bovengrond voldoen aan de eisen voor klasse wonen of klasse industrie grond. Vooralsnog dient voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente Rucphen van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

4.3 Hinder van bedrijven

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

Milieucategorie 1 en 2-bedrijven en instellingen zijn volgens de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” goed te integreren in een woongebied. Op de planlocatie zelf zijn op dit moment geen milieuhinderlijke bedrijven aanwezig. Er is in de directe nabijheid van de locatie wel een aantal inrichtingen 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.

Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is derhalve in januari 2010 een hinderonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is nog steeds actueel. 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.

De bedrijven die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling zijn Basisschool Mariadonk aan de Hoefstraat 13, Franken Motors aan de Onze Lieve Vrouwestraat 100, Café Zaal Kerkzicht aan de Onze Lieve Vrouwestraat 110 en de Parochie H. Maria Kerk aan de Onze Lieve Vrouwestraat 107.

Franken Motors en Café Zaal Kerkzicht.

Op basis van het uitgevoerde hinderonderzoek blijkt ter plaatse van het bouwplan geurhinder, stofhinder, geluidhinder en gevaar niet te verwachten valt als gevolg van deze bedrijven. De betreffende richtafstanden voor deze bedrijfsvoeringen hebben geen overlap met het bouwplan.

Basisschool Mariadonk

Op basis van het uitgevoerde hinderonderzoek blijkt dat er ter plaatse van het bouwplan geurhinder, stofhinder en gevaar niet te verwachten valt als gevolg van de aanwezigheid van de basisschool. De betreffende richtafstand voor deze bedrijfsvoering heeft geen overlap met het bouwplan.

De richtafstand voor geluid heeft wel een overlap met het bouwplan. De geluidrelevante activiteit op het buitenterrein betreft in deze situatie enkel het stemgeluid van personen / spelende kinderen, hiervoor is geen toetsingskader opgenomen in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). De beoordeling van stemgeluid als gevolg van Basisschool Mariadonk op de nieuwbouwlocatie kan dan ook achterwege blijven. Voor mogelijke andere geluidsbronnen, zoals luchtbehandelingsinstallaties, dan wel airco-installaties, wordt is uitgegaan van een bronvermogen van alle installaties tezamen van 85 dB(A). Middels het berekenen van de afstandsverzwakking is gebleken dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen maximaal 48 dB(A) zal bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Barim.

Parochie H. Maria kerk

Op basis van het uitgevoerde hinderonderzoek blijkt dat er ter plaatse van het bouwplan geurhinder, stofhinder en gevaar niet te verwachten valt als gevolg van de aanwezigheid van de H. Maria Kerk. De betreffende richtafstand voor deze bedrijfsvoering heeft geen overlap met het bouwplan. De richtafstand voor geluid heeft wel een overlap met het bouwplan. De geluidrelevante activiteit ter plaatse van Parochie H. Maria kerk betreft het luiden van de klokken. Het geluid ten behoeve van het oproepen tot belijden van godsdienst of levensovertuiging kan conform het Barim buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van het geluidsniveau.

Het geluid dat ontstaat bij het luiden van de klokken hoeft derhalve niet beoordeeld te worden. Behoudens het luiden van de klokken vinden ter plaatse van de kerk geen geluidrelevante activiteiten plaats. Uit het milieudossier blijkt eveneens dat er in het verleden nimmer klachten met betrekking tot geluidsoverlast zijn geweest. Derhalve kan gesteld worden dat geluidhinder niet te verwachten valt ter plaatse van het nieuwbouwplan als gevolg van de Parochie H. Maria Kerk. Tevens zal Parochie H. Maria Kerk niet belemmerd worden in haar bedrijfsvoering door de realisatie van het bouwplan.

Op basis van het hinderonderzoek kan worden geconcludeerd dat voor Basisschool Mariadonk, Franken Motors, Café Zaal Kerkzicht en Parochie H. Maria Kerk hinder in de vorm van geur, stof, gevaar en geluid niet te verwachten valt ter plaatse van het nieuwbouwplan. Daarnaast worden deze bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de realisatie van het bouwplan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad de Gemeentelijke Erfgoedkaart vastgesteld.

Archeologie

Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart heeft de gehele kern van Zegge inclusief weide omgeving een lage archeologische verwachtingswaarde. De dorpskern is aangewezen als aparte categorie. Het plangebied ligt binnen de dorpskern.

Het beleid schrijft voor dat in deze gebieden archeologisch onderzoek verricht moet worden indien een ingreep groter is dan 50m² en dieper dan 30cm. Hiervan kan echter afgezien worden indien door eerdere bebouwing de grond reeds geruimd is. Op het deel van de planlocatie waar gebouwd gaat worden was voorheen een horecapand gevestigd en is nu nog steeds grotendeels bebouwing aanwezig. Dit betekent dat de bodem reeds dusdanig verstoord is dat gesteld wordt dat nader archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische kaart van de gemeente Rucphen is de dorpskern van Zegge aangemerkt als “historisch dorpsgebied 1900”. Ook is de kerk op de kaart aangegeven als rijksmonument.

Omdat bij de architectuurkeuze vanzelfsprekend rekening wordt gehouden met de historische ligging, vormen deze cultuurhistorische elementen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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 beoordeling externe veiligheid, bouwplan Onze Lieve Vrouwenstraat 101-103a, van Wematech Milieu Adviseurs B.V. van 16 december 2009 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 de invloedssfeer van de aanwezige hogedruk-aardgasleidingen gelegen is. Ook zijn in de nabijheid van het plangebied geen BEVI-inrichtingen aanwezig.

Wegen / spoorwegen

Het transport van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in de nabijheid van het plangebied is zeer beperkt van omvang. Deze transportintensiteit leidt tot een te verwaarlozen groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde. Een berekening van het groepsrisico wordt derhalve niet nodig geacht.

Het plan voldoet hiermee aan de vigerende normstelling externe veiligheid.

4.6 Waterhuishouding

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings en/of waterwingebied. Ten westen van de nieuw op te richten woningen is wel een waterloop aanwezig. Deze waterloop is in 2009 opgeknapt zodat deze weer optimaal kan functioneren.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur waterkeringen en oppervlakte-waters, september 2005' aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden. Daar de locatie een omvang heeft van minder dan 2.000 m² is infiltratie danwel retentie niet noodzakelijk. Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel.

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

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 2009 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd met tot doel het vaststellen van vaste rust- en verblijfplaatsen voor overige of streng beschermde soorten van zowel dieren als planten in het kader van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is nog steeds actueel. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk gebouwbewonende vleermuizen, gierzwaluwen en de huismus aanwezig zijn. In augustus heeft daarom een aanvullend onderzoek plaatsgevonden.

Hieronder worden per soortgroep de belangrijkste conclusies beschreven.

Zoogdieren

In het plangebied komen alleen algemeen beschermde soorten voor als muizen voor. Voor deze soorten zal voldoende beschikbare leefruimte overblijven na uitvoer van geplande activiteiten. Voor de overige beschermde soort de eekhoorn is het plangebied niet geschikt als leefgebied. Voor algemeen beschermde soorten geldt dat geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Vleermuizen

Afhankelijk per soort maken vleermuizen gebruik van gebouwen en bomen als vaste rust en verblijfplaats. Gebouwen met dakpannen (zoals in het plangebied aanwezig) kunnen worden gebruikt door gebouwbewonende vleermuizen als vaste rust- en verblijfplaats. Daarom is hier in het plangebied specifiek onderzoek naar verricht.

Tijdens dit aanvullende onderzoek zijn geen tekenen van aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen waargenomen. Er is enkel een foeragerende gewone dwergvleermuis aangetroffen. Voor foeragerende vleermuizen hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Vanwege het ontbreken van bomen zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van boom-bewonende vleermuizen uit te sluiten. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een van structureel belang zijnde migratieroute of foerageergebied.

Vogels

Tijdens de biotooptoets zijn geen jaarrond beschermde vogelsoorten of nesten van deze soorten waargenomen. Het voorkomen van jaarrond beschermde broedvogels is ook niet te verwachten in het plangebied, vanwege de zeer beperkte broedmogelijkheden. Er zijn geen bomen aanwezig waarin roofvogels, uilen en kolonievogels kunnen broeden. Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat de bebouwing niet wordt gebruikt als broedlocatie voor de jaarrond beschermde gierzwaluw en huismus.

Voor niet-jaarrond beschermde vogelsoorten is het plangebied niet geschikt om te broeden. Het braakliggend grasveld is voor grondbroeders niet geschikt vanwege het kleine oppervlakte, te korte vegetatie en te grote kans op predatie (katten). Het is daarom niet noodzakelijk om de vegetatie te verwijderen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli).

Amfibieën en reptielen

Voor deze twee soortgroepen is geen geschikt habitat aanwezig. Open wateren ontbreken en de aanwezige beplanting is te geïsoleerd. Verder is in de beplanting geen variatie aanwezig en ontbreken schuilmogelijkheden.

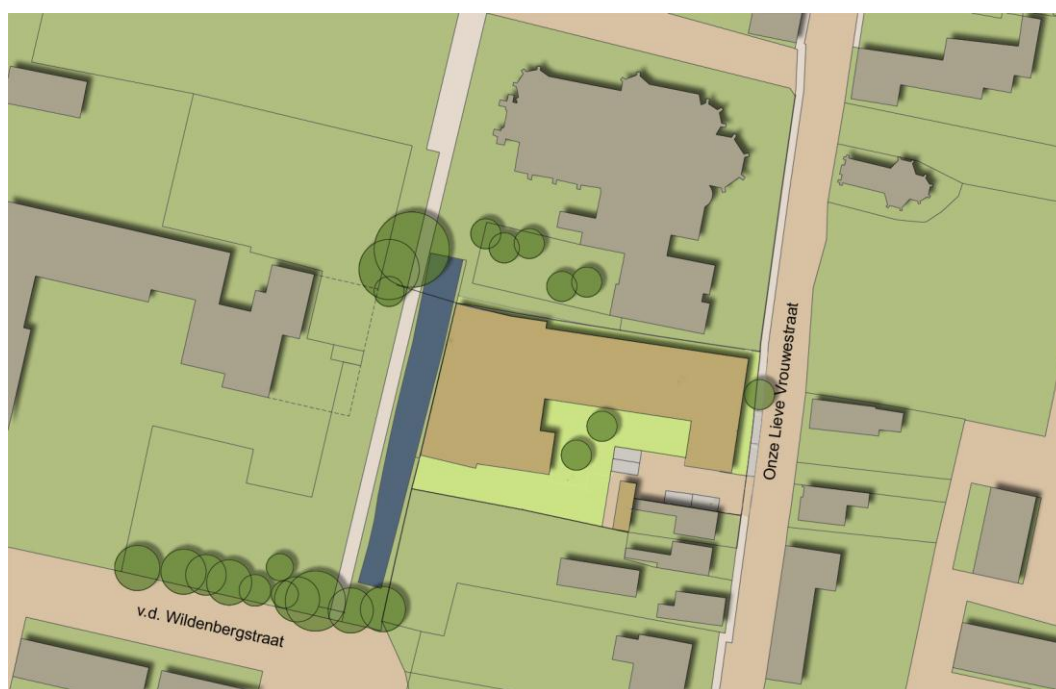
4.9 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit dient voldaan te worden aan de grenswaarden zoals weergegeven in de Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteits-eisen, 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 20 verpleeghuisplaatsen 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.

5. PLANBESCHRIJVING

Het plangebied is gelegen aan de Onze Lieve Vrouwestraat in Zegge. Er wordt ruimte geboden voor het oprichten van 20 verpleeghuisplaatsen. Het gebouw heeft een u-vorm en heeft twee bouwlagen van ieder 10 verpleeghuisplaatsen. Het gebouw heeft een meerzijdige oriëntatie gericht op de Onze Lieve Vrouwestraat, de pastorie tuin en de Maria Basisschool. Binnen de u-vorm is ruimte gevonden om op eigen terrein te parkeren waardoor een deel van het parkeren uit het zicht van de Onze Lieve Vrouwestraat kan plaatsvinden. Het perceel achter de woning OLV-straat 99b wordt als tuin ingericht.



Figuur 8 Verkaveling

Parkeren

Ten aanzien van parkeren gelden de parkeernormen, zoals deze in de C.R.O.W. 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
Verpleeg-/verzorgingstehuis	0.5 per eenheid	0.7 per eenheid

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.

Type woning	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Verpleeg-/verzorgingstehuis	20	0.5 - 0.7	10 - 14

Voor dit plan zijn minimaal 10 en maximaal 14 parkeerplaatsen nodig.

Aanwezige parkeerplaatsen

Om het eigen terrein zo groen mogelijk in te kunnen richten is ruimte voor 4 parkeerplaatsen aanwezig. De overige parkeerplaatsen zullen in overleg met de gemeente Rucphen in het openbaar gebied gerealiseerd worden.

Verkeerscirculatie

De hoofdontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Onze Lieve Vrouwestraat de doorgaande weg door het dorp Zegge.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van de verpleeghuisplaatsen aan de Onze Lieve Vrouwestraat in Zegge.

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.

Maatschappelijk

Het gehele perceel is bestemd als 'Maatschappelijk'. Het perceel heeft verder de nadere aanduiding 'gezondheidszorg', bestemd voor een zorginstelling. Hierbinnen is het realiseren van verpleeghuisplaatsen mogelijk.

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het ontwikkelingsplan voor het plangebied Onze Lieve Vrouwestraat 101-103a zal door een private marktpartij, Thuisvester, worden gerealiseerd. Deze woonstichting is eigenaar van de gronden en zal de plannen verder uitwerken. Er is een realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Rucphen en Thuisvester waarbij afspraken zijn 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.

8.2 Inspraak

De gemeenteraad van 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. Het voorontwerp heeft samen met de daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken (vanaf 12 januari 2012 t/m 22 februari 2012) ter inzage gelegen.

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 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.

8.4 Resultaten inspraak en vooroverleg

Er is één inspraakreactie en één vooroverlegreactie ontvangen. Voor de reacties en het standpunt van de gemeente wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording reacties en vooroverleg in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan “OLV-sstraat 101 – 103a, Zegge” die als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

8.5 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 betrekking 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 gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

8.6 Resultaten ter inzage legging

P.M.

DHONDT

stedenbouw- BNSP

architectuur- BNA

advies

bijlage 1

Nota van Beantwoording

reacties en vooroverleg in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan "OLV-straat 101 – 103a, Zegge"

Inspraak

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, maken burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraakprocedure, een weergave van de meningen die tijdens de inspraak mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht en de reactie op voornoemde meningen.

Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plegen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de daarvoor aangewezen (overheids)instanties.

Onderwerp

Met een publicatie in weekblad "De Rucphense Bode" van 11 januari 2012 en op de gemeentelijke website is – ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Bro – kennis gegeven van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan "OLV-straat 101 – 103a, Zegge". Het plan heeft betrekking op het plangebied gelegen aan de westzijde van de Onze Lieve Vrouwestraat te Zegge. Het ligt in het voornemen om op deze locatie 20 verpleeghuisplaatsen te realiseren.

In aansluiting op bovenvermelde publicatie heeft het voorontwerp tezamen met de daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken (vanaf 12 januari 2012 t/m 22 februari 2012) ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het voorontwerp was daarnaast ook digitaal te raadplegen via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is gedurende voornoemde periode de mogelijkheid geboden om over het voorontwerp een gemotiveerde inspraakreactie aan burgemeester en wethouders te richten. Bij aanvang van de periode is ook het wettelijk verplichte (voor)overleg gestart met daarvoor aangewezen overheidsinstanties.

Informatiebijeenkomst

In de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, is op 17 januari 2012 een informatiebijeenkomst gehouden in "De Nieuwenbergh". Hoefstraat 4 te Zegge. Tijdens de bijeenkomst is een nadere toelichting gegeven op het voorliggende voorontwerp. De presentatie is bij dit inspraakverslag gevoegd. 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.

Schriftelijke inspraak- en overlegreacties

De inspraakmogelijkheid heeft tot één schriftelijke reactie geleid.

De inspraakreactie is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en gelet daarop ontvankelijk. De inspraakreactie wordt hieronder eerst kort samengevat en daarna (puntsgewijs) van antwoord voorzien. Benadrukt wordt voorts dat de inspraakreactie volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

Het (voor)overleg heeft geresulteerd in een schriftelijke reactie van de provincie Noord-Brabant. Deze reactie houdt in dat de provincie geen aanleiding heeft gezien om opmerkingen te maken.

1) De heer en mevrouw Schrauwen – van Oosterbosch, Onze Lieve Vrouwestraat 99b te Zegge, ontvangen d.d. 20 februari 2012

Samenvatting

Indieners zijn eigenaar van de naast de geplande voorziening gelegen woning. Zij willen met de reactie het volgende kenbaar maken:

1. Indieners verwachten waardevermindering van hun woning.
2. Indieners vragen zich af of het geplande gebouw dicht bij de perceelsgrens mag worden opgericht.
3. Het huidige zicht op de kerktoren zal worden belemmerd.
4. Er is een niveauverschil tussen de percelen. Dit kan problemen opleveren met wateroverlast en inijk in verband met de hoogte van een aanwezige schutting.
5. De locatie van de geplande ondergrondse afvalopslag ligt te dicht bij de woning van indieners.
6. Indieners verwachten geluidsoverlast vanwege nabij hun woning geplande parkeervoorzieningen.
7. Indieners verwachten eveneens overlast van de bouwactiviteiten.
8. Indieners zijn van mening dat in verband met de beoogde ontwikkeling hun woning door de ontwikkelend partij moet worde aangekocht.

Beantwoording

- Ad. 1. Als er schade ontstaat als gevolg van een planologische maatregel, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.
- Ad. 2. Het voorontwerp van het bestemmingsplan gaat uit van bebouwingsmogelijkheden in de nabijheid van de perceelsgrens. Dat is een situatie die zeer gebruikelijk is, zeker in een dorpscentrum. Overigens zal het glas in het trappenhuis, dat georiënteerd is op het perceel van indieners, overeenkomstig de ter zake geldende wettelijke regeling, in een ondoorzichtige uitvoering worden toegepast.

- Ad. 3. De hoogte van het gebouw wordt maximaal 8 meter, dat is niet hoger dan de hoogte van overige gebouwen in de directe omgeving of de hoogte van het café dat voorheen op de locatie aanwezig was.
- Ad. 4. Het straatpeil wordt aangehouden. De initiatiefnemer zal zorg dragen voor voorzieningen ter voorkoming van overlast voor de bewoners van het pand Onze Lieve Vrouwestraat 99b te Zegge. Verder is hij in principe bereid een schutting te plaatsen op het eigen perceel.
- Ad. 5. De initiatiefnemer zal de locatie voor de ondergrondse afvalopslag op een verder van de woning van indiener gelegen locatie realiseren.
- Ad. 6. In verband met dit initiatief is het noodzakelijk dat ook op eigen terrein parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor deze plaatsen kan geen andere locatie gevonden worden. Het gaat echter over een beperkt aantal, zodat overlast beperkt zal zijn.
- Ad. 7. Het is duidelijk dat bouwactiviteiten tot overlast kunnen leiden.
- Ad. 8. Er bestaat geen verplichting voor initiatiefnemer om de naastgelegen woning aan te kopen.

Conclusie

De ingebrachte reactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp aan te passen. Voor wat betreft de vooroverleg-reactie van provincie bestaat evenmin aanleiding om het plan aan te passen. Na verwerking van deze nota in het plan kan het als ontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Besloten in de vergadering van burgemeester en
wethouders d.d.
de secretaris, de burgemeester,

C.F.J. Verheijen.

mr. M. van der Meer Mohr.

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

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

RUCPHEN 30 JAN 2012

Onderwerp

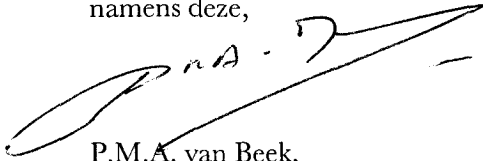
Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zegge,
Onze Lieve Vrouwestraat 101'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zegge, Onze
Lieve Vrouwestraat 101'.

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.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

30 januari 2012

Ons kenmerk

C2063277/2881793

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. Coolen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

bcoolen@brabant.nl

GEMEENTE RUCPHEN	
02 FEB. 2012	
REG. NR.	177
VERBLIJF:	
CC:	AFD. WEEK:

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

DHONDT

stedenbouw- BNSP
architectuur- BNA
advies

Baronielaan 23
4818 PA Breda

Telefoon: 076 - 5229520
Telefax : 076 - 5202422
E-mail : info@dhondt.nl
Website: www.dhondt.nl

Dhondt Stedenbouw en Architectuur is onafhankelijk. Het werkterrein van Dhondt Stedenbouw bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Dhondt Architectuur houdt zich bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van beide disciplines, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening.

Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen. Het bureau is lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedebouwkundigen en Planologen BNSP onder nummer 2.890131.049 en lid van de Bond van Nederlandse Architecten BNA onder nummer 1.890115.115.