

NOTITIE: Inspraakverslag

Inzake

**Voorontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied
Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen**

1. PROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen met planidentificatie NL.IMRO.0840.9000B0012-VO01 is voor een ieder ter inzage gelegd met ingang van 2 november 2017 voor een periode van zes weken in het gemeentehuis van de gemeente Rucphen. Daarnaast was het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het voorontwerpbestemmingsplan een reactie naar voren kunnen brengen bij burgemeester en wethouders. Er zijn acht schriftelijke reactie ingediend.

Hieronder zal in paragraaf 2 eerst kort ingegaan worden op de strekking van het (voorontwerp-) bestemmingsplan. Daarna volgt in paragraaf 3 een uiteenzetting van de behandeling van de ingebrachte reacties. In paragraaf 4 worden de reacties aan de orde gesteld en van commentaar voorzien. Eveneens wordt vermeld of de reacties aanleiding geven tot aanpassing van het verder in procedure te brengen ontwerpbestemmingsplan. Tenslotte is in paragraaf 5 een algehele conclusie over de uit de reacties eventueel voortvloeiende aanpassingen/wijzigingen opgenomen.

2. Onderwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen heeft betrekking op de voorgenomen realisatie van zeven Ruimte voor ruimte woningen aan de oostzijde van de Pierestraat in het dorp Rucphen.

3. Ingediende reacties

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen zijn acht reacties naar voren gebracht. De reacties zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kunnen daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. In de navolgende paragraaf wordt eerst een korte samenvatting van de inhoud van de reacties weergegeven. Daarna worden de reacties van commentaar voorzien. Tevens wordt aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Benadrukt wordt dat de reacties volledig zijn beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken. De naam en het adres van de indieners van de reacties staan vermeld op een bijlage bij dit verslag, die niet openbaar gemaakt wordt.

4. Inhoud reacties en inhoudelijke reactie

Indiener 1

Reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouw op basis van de onderstaande gronden:

1. Indiener geeft aan dat hij wordt aangetast in zijn privacy. De bouw bevindt zich op korte afstand van de indiener. Ten tweede dreigt indiener door het bouwplan het vrije uitzicht te verliezen. De gronden in de buurt van de woning van de indiener hebben in de huidige situatie een agrarische bestemming en de bestemming 'Bos'. Indiener hecht belang aan het behoud en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied. Na voltooiing van de plannen heeft indiener zicht op de nieuwe woonwijk en ruimte-voor-ruimte woningen. Ten slotte is indiener van mening dat de aantasting en onherstelbare schade aan het landschap en de natuur een onoverkomelijke belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling;
2. Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Deze biedt onvoldoende capaciteit met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen voor de nieuwe woonwijk en de ruimte-voor-ruimte woningen

en leidt tot verkeersdrukte en gevaarlijke situaties. Indiener is van mening dat dit zich niet goed verhoudt met het uitgangspunt 'duurzaam en veilig';

3. Bij de realisering van het bouwplan zal de woning van de indiener aanzienlijk in waarde dalen. Het nadeel voor eigen risico hoort zo klein mogelijk te blijven, gezien het feit dat bij de planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft. Indiener verzoekt daarom alternatieve locaties te onderzoeken.

Inhoudelijke reactie

Als inhoudelijke reactie wordt op de volgende gronden gegeven dat:

1. Langs de Pierestraat worden zeven vrijstaande woningen gerealiseerd. De voorgevelrooilijn komt op 11,5 meter van de straat te liggen. De afstand tussen de geplande woningen en de woning van de indiener bedraagt 40 meter. De regels voor de geplande woningen zullen aansluiten op de bouwregels voor de vrijstaande woningen in het woongebied Hofstede. Dit betekent een goothoogte die minimaal 3,5 m en maximaal 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte is minimaal 6 meter en maximaal 11 meter. De woningen zijn minimaal 6 meter breed met een maximum van 20 meter. Als gevolg hiervan kan geconcludeerd worden dat de privacy niet in doorslaggevende betekenis wordt aangetast. Er wordt voldoende afstand gehouden tussen de zeven geprojecteerde woningen en de bestaande woningen. Daarnaast worden de geplande woningen niet met een onredelijke hoogte gebouwd. Met betrekking tot de aantasting van uitzicht en landschap kan indiener op grond van vaste jurisprudentie geen (blijvend) recht op een vrij of groen uitzicht doen gelden. De gemeente streeft ernaar dat bij de woningbouwontwikkeling een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd. Voor de omgevingsvergunning voor het kappen van het bos aan de oostzijde van de Pierestraat moet een landschappelijke inpassing worden overlegd. Bij de afgifte van de vergunning zal een herplantplicht worden opgenomen. Ingevolge hiervan kan de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd. Binnen het plangebied 'Hofstede' zijn al gronden opgenomen die een natuurbestemming krijgen en kunnen worden ingezet voor de realisatie van een deel van de herplantplicht. Hierbij wordt een berekening gemaakt van de oppervlakte voor de herplant alsmede de te realiseren kwaliteitsverbetering van het landschap die samenhangt met deze woningbouwontwikkeling. Indien daartoe aanleiding blijkt, wordt hiervoor nog ruimte aangewend aan de oostzijde van de Kerkstraat te Rucphen. Tevens zal daarbij inzicht worden gegeven in het integrale beplantingsplan. Wij delen de mening dat de herplantingsplicht nader moet worden onderbouwd in de toelichting van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
2. Allereerst ziet het plangebied toe op de realisatie van zeven woningen. Uitgaande van gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per woning per weekdag komt dit neer op ca. 57 voertuigbewegingen. Geconcludeerd wordt dat er geen onaanvaardbare toename van verkeersdrukte plaatsvindt. Ten tweede worden maatregelen genomen om de verkeersveiligheid te waarborgen. Voor de ontsluiting van het plangebied, is aansluiting gevonden bij de bestaande infrastructuur. De Pierestraat wordt daarbij verbreed. Eveneens wordt gekeken of een fietspad aan de Pierestraat gerealiseerd kan worden. Op deze manier wordt de veiligheid van fietsers extra gewaarborgd ten aanzien van de toenemende voertuigbewegingen. Als gevolg hiervan kan geconcludeerd worden dat de verkeersveiligheid blijft gegarandeerd.
3. De kern Rucphen heeft al enige jaren geen nieuwbouwontwikkeling gekend, sinds de afronding van de wijk 'De Kerkkokers'. De noodzaak doet zich voor om ook gronden te ontwikkelen die thans nog tot het buitengebied behoren. De locatie voor de Ruimte voor Ruimte-woningen in de Pierestraat wordt aansluitend op de gemeentelijke ontwikkeling 'Hofstede' door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV gerealiseerd. De geldende procedures, die met goede rechtswaarborgen zijn omkleed, worden bij het plan gevolgd. Belanghebbenden kunnen een verzoek indienen voor tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en wethouders kent degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerend zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een nieuw onherroepelijk bestemmingsplan op

aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd (het normaal maatschappelijk risico).

Conclusie:

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor wat deze reactie betreft gewijzigd.

Indiener 2

Reactie

Inspreker geniet elke dag van het prachtige landschap en het uitzicht over de weilanden tot aan de kerk. Bij de realisatie van de bouwplannen verliest indiener het vrije uitzicht. Eveneens wordt indiener aangetast in de privacy. Ten slotte wil indiener antwoord op de onderstaande vragen:

- Blijft de oostzijde van de Pierestraat buitengebied of komt de locatie binnen de bebouwde kom?;
- Welke bouwvoorschriften zullen gelden voor de Ruimte-voor-ruimte woningen?;
- Zal de planontwikkeling aan de oostzijde van de straat leiden tot waardevermindering van onze woning? Op welke wijze kunnen wij daarvoor gecompenseerd worden?;
- Waarom mag het bos gekapt worden voor de Ruimte-voor-ruimte woningen, terwijl het bos een onmiskenbaar landschapselement is voor de flora en fauna?.

Inhoudelijke reactie

Langs de Pierestraat worden zeven vrijstaande woningen gerealiseerd. De voorgevelrooilijn komt op 11,5 meter van de straat te liggen. De afstand tussen de geplande woningen en de woning van de indiener bedraagt 40 meter. De geplande woningen zullen aansluiten op de bouwregels voor de vrijstaande woningen in het woongebied Hofstede. Dit betekent een goothoogte die minimaal 3,5 m en maximaal 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte is minimaal 6 meter en maximaal 11 meter. De woningen zijn minimaal 6 meter breed met een maximum van 20 meter. Als gevolg hiervan kan geconcludeerd worden dat de privacy niet in doorslaggevende betekenis wordt aangetast. Er wordt voldoende afstand gehouden tussen de zeven geprojecteerde woningen en de bestaande woningen. Daarnaast worden de geplande woningen niet met een onredelijke hoogte gebouwd.

Met betrekking tot de aantasting van uitzicht en landschap kan indiener op grond van vaste jurisprudentie geen (blijvend) recht op een vrij of groen uitzicht doen gelden.

Verder worden de onderstaande antwoorden gegeven op de vragen van indiener;

- Blijft de oostzijde van Pierestraat buitengebied of wordt het binnen de bebouwde kom?; De oostzijde van de Pierestraat blijft buitengebied;
- Welke bouwvoorschriften zullen gelden op de Ruimte-voor-ruimte woningen?; De bouwvoorschriften die gelden op de Ruimte-voor-ruimte woningen zijn te vinden in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen. Deze zien er als volgt uit:

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden opgericht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' mogen niet meer wooneenheden worden opgericht dan aangegeven op de verbeelding;
- d. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de verbeelding aangegeven (verlengde van de) gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de verbeelding is aangegeven;
- e. de goot- en bouwhoogte bedragen de minimaal en maximaal de op de verbeelding aangegeven maten;
- f. de breedte van een hoofdgebouw, een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw niet meegerekend bedraagt ter plaatse van de aanduiding:
 - vrijstaand, minimaal 6,00 meter en maximaal 20 meter;
- g. de dakhelling bij de toepassing van hellende dakvlakken maximaal 65°;
- h. de afstand van een hoofdgebouw, een aangebouwd bijbehorend bouwwerken niet meegerekend, tot de zijdelingse perceelsgrens, bedraagt ter plaatse van de aanduiding:
 - vrijstaand, minimaal 2,00 meter.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen in het achtererfgebied worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt, overkappingen meegerekend, per bouwperceel maximaal 100 m², met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken maximaal 50% van het oppervlak van het bouwperceel bedraagt;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen tevens binnen het bouwvlak van de hoofdgebouwen worden gebouwd, waarbij het bouwvlak volledig mag worden gebouwd;
- c. uitsluitend bij vrijstaande hoofdgebouwen mogen slechts aan één en dezelfde zijgevel bijbehorende bouwwerken worden opgericht;
- d. de breedte van een met de zijgevel van een hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk bedraagt op gronden met de aanduiding:
 - vrijstaand, maximaal 6,00 meter;
- e. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50 respectievelijk 6,00 meter, tenzij anders op de verbeelding weergegeven;
- f. de dakhelling bedraagt bij toepassing van hellende dakvlakken maximaal 65°;
- g. de bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de gevellijn te worden opgericht;
- h. de diepte van een woning en een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt, te meten vanaf (het verlengde van de) gevellijn, maximaal 15 meter. in afwijking hiervan is de diepte van een woning en een aangebouwd bijbehorend bouwwerk net gemaximaliseerd, indien:
 - het bijbehorende bouwwerk geplaatst tegen een bestaand vrijstaand behorende bouwwerk, waardoor de bijbehorende bouwwerken worden verbonden met de achtergevel dan wel zijgevel van het hoofdgebouw;
 - het bijbehorende bouwwerk past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 - door de bouw van het bijbehorende bouwwerk geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastliggende percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
 - het maximaal bebouwde oppervlak niet wordt overschreden.

5.2.3 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen in het achtererfgebied worden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt voor:
 - pergola's/tuinmeubilair: maximaal 2,50 meter;
 - speeltoestel: maximaal 2,50 meter;
 - lichtmasten: maximaal 2,50 meter;
 - vlaggenmasten, één per erf: maximaal 6,00 meter;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximaal 2,00 meter.

5.3 Nadere eisen

het bevoegde gezag kan nadere eisen stellen voor de situering en afmeting van bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde voor zover noodzakelijk is, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken
- b. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter borging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5 lid 2.1 sub d voor het oprichten van maximaal 50% van de voorgevel achter de op de verbeelding aangegeven (het verlengde van de) gevellijn;
- b. artikel 5 lid 2.1 sub f mits deze maat met maximaal 1,00 meter wordt overschreden;
- c. artikel 5 lid 2.1 sub h voor een kleinere afstand.

- Zal de planontwikkeling aan de overzijde van de straat leiden tot waardevermindering van onze woning? Op welke wijze kunnen wij daarvoor gecompenseerd worden?; Belanghebbenden kunnen een verzoek indienen voor tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de ingediende aanvraag zal door een onafhankelijke adviseur beoordeeld worden of er sprake is van planschade. Het college van burgemeester en wethouders kent degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerend zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een nieuw onherroepelijk bestemmingsplan op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te

blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd (het normaal maatschappelijk risico);

- Waarom mag het bos gekapt worden voor de Ruimte-voor-ruimte woningen, terwijl het bos een onmiskenbaar landschapselement is voor de flora en fauna?
Het bos heeft geen bijzondere natuurlijke waarde. Voor het kappen van het bos aan de oostzijde van de Pierestraat is een omgevingsvergunning voor het kappen nodig. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het kappen zal moeten worden beoordeeld of de vergunning –al dan niet onder voorwaarden– kan worden verleend. Bij de afgifte van de vergunning zal een herplantplicht worden opgenomen. Ingevolge hiervan kan de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd. Binnen het plangebied 'Hofstede' zijn al gronden opgenomen die een natuurbestemming krijgen en kunnen worden ingezet voor de realisatie van een deel van de herplantplicht. Er wordt een berekening gemaakt van de oppervlakte voor de herplant alsmede de te realiseren kwaliteitsverbetering van het landschap die samenhangt met deze woningbouwontwikkeling. Indien daartoe aanleiding blijkt, wordt hiervoor nog ruimte aangewend aan de oostzijde van de Kerkstraat te Rucphen. Tevens zal daarbij inzicht worden gegeven in het integrale beplantingsplan. Wij delen de mening dat de toelichting van het plan dit nader moet onderbouwen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.

Conclusie:

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor wat deze reactie betreft gewijzigd.

Indiener 3

Reactie

Inspreker vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid voor het gedeelte van de toegangsweg, gelegen ten zuiden van de Ruimte-voor-ruimte woningen. Hier bevindt zich een gevaarlijke bocht. Dit is ook aangegeven middels een waarschuwbord. Het zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen indien een extra ontsluitingsweg wordt aangelegd voor ontsluiting van plan Hofstede in de nabijheid van de bocht. Indiener verzoekt om de verkeersveiligheid te garanderen en te kijken naar een oplossing voor de verkeersafwikkeling nabij de gevaarlijke bocht.

Inhoudelijke reactie

Voor de ontsluiting van het plangebied, is aansluiting gevonden bij de bestaande infrastructuur. De Pierestraat wordt daarbij verbreed. Hierdoor is er dus ook sprake van een bochtverbreding. De bocht is daarmee minder gevaarlijk en kan de toenemende verkeersdruk aan. Eveneens wordt gekeken of een fietspad aan de Pierestraat gerealiseerd kan worden. Op deze manier wordt de veiligheid van fietsers extra gewaarborgd ten aanzien van de toenemende voertuigwegingen. Als gevolg hiervan kan geconcludeerd worden dat de verkeersveiligheid blijft gegarandeerd.

Conclusie:

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor wat deze reactie betreft niet gewijzigd.

Indiener 4

Reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouw op basis van de onderstaande gronden:

1. Voor drie van de zeven woningen wordt het gemeentelijke woningbouwprogramma ingezet in plaats van de Ruimte voor ruimte-regeling. Conform de toelichting van het plan worden de drie woningen ten onrechte behandeld middels het gemeentelijke woningbouwprogramma.
2. De gewenste ontwikkeling zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie op de Pierestraat. Er zijn 2,3 parkeerplaatsen per woning. De uitritten van de woningen worden gevestigd aan de nu al te smalle Pierestraat. Dit leidt tot onveilige situaties, met name in het toerismeseizoen.
3. Het is onjuist dat de locatie van de drie woningen niet getoetst wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraken van de Raad van State betreft kleinere losstaande ontwikkelingen. De bouw van de drie woningen is gerelateerd aan het grotere bouwinitiatief Hofstede te Rucphen.

4. Het volgende citaat in het plan klopt niet: 'De planontwikkeling aan de Kremsele in Boskant vindt deels plaats in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling'.
5. De in het plan aangehaalde tekst van artikel 7.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is verouderd.
6. In het plan is niet voldaan aan een goede landschappelijke inpassing voor bouwen met betrekking tot de Ruimte voor ruimte-woningen. Dit is wel gesteld in artikel 7.8 lid 1 onder c van de Verordening ruimte Noord-Brabant.
7. Overeenkomstig artikel 7.7 eerste lid van de Verordening ruimte Noord-Brabant is het niet toegestaan dat de overige drie woningen in het gemengd gebied worden gerealiseerd.
8. De Structuurvisie plus gemeente Rucphen is vervallen. De Structuurvisie Rucphen 2030 moet toegepast worden.
9. Bij paragraaf 4.3 van het plan volgt het citaat van het groenstructuurplan: 'Middels onderhavig plan wordt het planmatig aangelegd bosje ten oosten van de Pierestraat verplaatst'. Dit is in het onderhavig plan niet terug te vinden.
10. Inspreker verzoekt artikel 5.6 lid 2 sub b van de Verordening ruimte Noord-Brabant toe te passen. Het bos is ongeveer 20 jaar oud, waardoor een toeslag van 1/3 in oppervlak als compensatie zal moeten worden verleend. Hierbij is eveneens het verzoek om dan fijnsparenbosjes te plaatsen, gezien het feit dat dergelijke bosjes verdwijnen uit het landschap.
11. Ten slotte heeft inspreker als bijlage de inspraakreacties bijgevoegd van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede' te Rucphen en stelt inspreker dat deze behandeld moet worden in de inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen.

Inhoudelijke reactie

Als inhoudelijke reactie wordt op de volgende gronden gegeven dat:

1. Het initiatief heeft betrekking op zeven kavels langs de Pierestraat. Drie van deze kavels dienen ingebracht te worden vanuit het gemeentelijke woningbouwprogramma, de overige vier zijn dan nieuw te realiseren bouw kavels van Ruimte voor Ruimte. De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV stelt dat deze benadering noodzakelijk is om enerzijds in de huidige moeilijke markt bouw kavels marktconform te prijzen en anderzijds om de gemeente een hogere grondprijs te kunnen bieden voor de benodigde ondergrond. De constructie zal leiden tot een provinciale bijdrage waarna de middelen kunnen worden aangewend voor de landschapsontwikkeling. In de toelichting van het plan is de gewenste ontwikkeling uitvoerig getoetst aan de Ruimte voor ruimte-regeling en het gemeentelijke woningbouwprogramma.
2. Het plangebied ziet toe op de realisatie van zeven woningen. Uitgaande van gemiddeld 8,2 voertuigbewegingen per woning per weekdag komt dit neer op ca. 57 voertuigbewegingen. Voor de ontsluiting van het plangebied, is aansluiting gevonden bij de bestaande infrastructuur. De Pierestraat wordt daarbij verbreed. Als gevolg hiervan vindt er geen onaanvaardbare toename met betrekking tot de verkeersdruk plaats en wordt de verkeersveiligheid gegarandeerd.
3. In overleg met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV is er in dit geval voor gekozen om een afzonderlijke juridische planprocedure te volgen. Dit is met name ingegeven door het feit dat sprake is van separate exploitaties. Doet zich het feit voor dat de ontwikkeling van het plan 'Hofstede' geen doorgang kan vinden, dan zal de ontwikkeling 'Pierestraat' ook geen doorgang vinden. De jurisprudentie stelt een ondergrens waarbij de toetsingscriteria voor de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, niet geldt. Het bestemmingsplan wordt echter mogelijk gemaakt in samenhang met een groter woningproject. Uit een uitspraak van de Raad van State volgt dat in dit geval de Ladderplicht doorlopen moet worden (zie ECLI:NL:RVS:215:653). Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
4. In het plan is inderdaad een fout gemaakt met de tenaamstelling van het gebied. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
5. Het plan bevat achterhaalde regelgeving van artikel 7.8 Verordening ruimte Noord-Brabant. Initiatiefnemer dient de geconsolideerde versie van 1 januari 2018 te gebruiken.

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
6. Om de ontwikkeling voor de ruimte-voor-ruimtekevels mogelijk te maken dient op grond van artikel 7.8 lid 1 onder c van de Verordening ruimte Noord-Brabant een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen verzekerd te zijn. In het plan is geen landschappelijke inpassing met betrekking tot de ruimte-voor-ruimtekevels te vinden. Het bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing toe te voegen en deze bij te voegen in de planregels.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
 7. De Verordening ruimte Noord-Brabant heeft als uitgangspunt dat zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied dan wel in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling moet worden gebouwd. Een deel van het plangebied ligt in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling van de provincie. Als gevolg hiervan is het gemeentelijke woningbouwprogramma, in samenstelling met het geprojecteerde Ruimte-voor-ruimte project, voor de overige drie woningen toegepast. Het plan voorziet onvoldoende in een toelichting van de procedure voor de overige drie woningen.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
 8. De Structuurvisie Plus (2003) van de gemeente Rucphen is op een aantal onderdelen niet meer actueel. Daarom heeft het college van B&W destijds besloten om een nieuwe structuurvisie vast te stellen. Dit betreft de Structuurvisie Rucphen 2030. Deze is op 11 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Structuurvisie-Plus uit 2003. Het bestemmingsplan dient aan het gemeentelijke beleid, de Structuurvisie Rucphen 2030 te worden getoetst.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
 9. Voor het kappen van het bos aan de oostzijde van de Pierestraat is een omgevingsvergunning voor het kappen nodig. Hiermee hangt samen dat een herplantplicht zal worden opgelegd. Deze krijgt gestalte in het bestemmingsplan Hofstede.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
 10. Zoals gezegd, is voor het kappen van het bos een omgevingsvergunning kappen nodig. Het betreft hier een bosje dat ongeveer 20 jaar geleden is aangeplant en geen bijzondere natuurwaarde heeft. Bij de afgifte van de vergunning zal een herplantplicht worden opgenomen. Binnen het plangebied 'Hofstede' zijn al gronden opgenomen die een natuurbestemming krijgen en kunnen worden ingezet voor de realisatie van de herplantplicht. Er wordt een berekening gemaakt van de oppervlakte voor de herplant alsmede de te realiseren kwaliteitsverbetering van het landschap die samenhangt met deze woningbouwontwikkeling. Indien daartoe aanleiding blijkt, wordt hiervoor nog ruimte aangewend aan de oostzijde van de Kerkstraat te Rucphen. Tevens zal daarbij inzicht worden gegeven in het integrale beplantingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
 11. De inspraakreacties van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede' te Rucphen worden niet meegenomen in het inspraakverslag van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat'. Het betreft immers een aparte bestemmingsplanprocedure. Het inspraakverslag van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede' is onlangs vastgesteld.

Indiener 5, 6, 7 en 8

Reactie

Vier insprekers maken middels een gemachtigde bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingevolge de volgende gronden:

1. Uit de plantoelichting volgt onvoldoende waarom de stedenbouwkundige ontwikkeling 'Hofstede' is toegespitst in twee aparte bestemmingsplanprocedures.
2. De ondergrens die volgt uit jurisprudentie geldt niet voor de realisatie van de acht woningen. Uit de toelichting volgt immers dat het plan onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede'. Het onderhavige bestemmingsplan kan dan ook niet los worden gezien van deze ontwikkeling. Nu de totale ontwikkeling circa 184 woningen omvat, is wel degelijk sprake van een nieuw stedelijk

ontwikkeling. In het onderhavige bestemmingsplan is de behoefte nergens beschreven. Er wordt enkel verwezen naar een ander bestemmingsplan, namelijk Hofstede.

3. In het plan wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede'. voor de ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte van de ontwikkeling kan niet worden aangetoond en de onderbouwing voldoet niet aan de eisen van artikel 3.1.6 tweede lid Besluit ruimtelijke ontwikkeling.
4. In het provinciale beleid zijn regels opgenomen ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit, zie artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. In het onderhavige plan is geen rekening gehouden met de behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing.
5. Conform artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant dient ook rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. Het gaat daarbij in het bijzonder om de bodemkwaliteit, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarde. Het bosgebied bij de planlocatie behoort tot het Natuurnetwerk Brabant. Uit het onderhavige plan blijkt onvoldoende hoe met deze waarden rekening wordt gehouden.
6. Overeenkomstig artikel 7.7 eerste lid van de Verordening ruimte Noord-Brabant is het niet toegestaan dat de overige drie woningen in het gemengd gebied worden gerealiseerd. De uitzondering van artikel 7.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is niet van toepassing.
7. Het provinciale beleid, artikel 7.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant, staat in de weg aan de woningen, die wél met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling mogelijk worden gemaakt. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling van de kavels betrekking heeft op een planologische aanvaardbare plek in bebouwingsconcentraties. Ter plaatse is geen sprake van een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Het onderhavige plan wordt hierin immers niet onderbouwd. Het overgrote gedeelte van de planlocatie is gelegen buiten het provinciale zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, zodat ook op grond daarvan de aanvaardbaarheid niet kan worden aangenomen. Dit geldt temeer nu het niet de ontwikkeling van een enkele ruimte-voor-ruimte-kavel betreft, maar een samenstel van kavels, in combinatie met enkele reguliere woningen.
8. De toelichting is onvolledig ten aanzien van de onderbouwing naar de milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst zoals gesteld in artikel 7.8 tweede lid van de Verordening ruimte Noord-Brabant.
9. De plantoelichting gaat in op de Structuurvisie Plus (2003) van de gemeente Rucphen. In de planlichting wordt niet ingegaan op de Structuurvisie 2030 van de gemeente Rucphen.
10. De Structuurvisie Plus (2003) stelt dat wordt ingezet op inbreidingslocaties. Niet duidelijk is dat het in dit geval gaat om zuinig ruimtegebruik en een compacte stedelijke ontwikkeling. Iedere onderbouwing dat niet binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld kan worden ontbreekt verder. Daarboven is de planlocatie voor een aanzienlijk gedeelte buiten het provinciale zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen gelegen. Van afronden van de kommen is dan ook geen sprake.
11. De onderbouwing ten aanzien van de toekomst Puur Rucphen 2030 is in strijd met de ladderonderbouwing uit het plan Hofstede. Er wordt namelijk beschreven dat de demografische ontwikkeling van de gemeente geanticipeerd wordt op het op langere termijn voorkomen van leegstand van woningen. Ook de onderbouwing ten aanzien van de Woonvisie Rucphen 2013-2018 stelt dat er geen behoefte is. Er wordt namelijk beschreven dat na 2022 nieuwbouw alleen nog zal plaatsvinden als vervanging van kwalitatief verouderde woningen.
12. De ontsluitingsweg aan de Pierestraat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit wordt gekoppeld aan de realisatie van zeven woningen en ziet niet toe op de totale ontwikkeling. Dit betekent dat niet kan worden volstaan met het opsommen van voertuigbewegingen, die bij een zevental woningen behoren. Het aantal verkeersbewegingen zal vele malen groter zijn.
13. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt gekoppeld aan de realisatie van zeven woningen en ziet niet toe op de totale ontwikkeling. De conclusies uit het onderzoek leiden er toe dat de ontwikkeling ter plaatse niet aanvaardbaar is. Ook wordt gemakkelijk over de optie van het treffen van geluidsreducerende maatregelen heengestapt.

14. Indieners worden ernstig in hun woongenot aangetast. Het gaat met name om aantasting van privacy en vermindering van uitzicht. De woningen zullen immers een forse bouwhoogte hebben.
15. Insprekers geven aan dat er een verkeerstoename plaatsvindt bij de realisatie van de woningen. De bestaande wegenstructuur is daar niet op berekend en zij vrezen redelijkerwijs voor verkeersonveilige situaties. Camping De Posthoorn heeft ook forse uitbreidingsplannen. Dit leidt ook tot extra verkeersdruk. Daar komt bij dat veelal sluiproutes worden gevolgd richting Roosendaal of de snelweg. Deze route gaat over de Kade, richting Posthoorn en daarna rechtsaf op de Postbaan. Ten slotte is er vrachtverkeer om de winkels in de omgeving te bevoorraden.
16. De totale parkeerdruk zal veel groter zijn dan nu wordt aangenomen. Dit al helemaal nu niet wordt gekeken naar de totale ontwikkeling.
17. In het Flora- en faunaonderzoek is slechts uitgegaan van de zeven woningen in dit plan. Het bredere kader is daarin niet betrokken. Dit brengt dan ook mee, dat de totale effecten niet in beeld zijn gebracht. Daar komt bij dat geen gedegen veldbezoek is uitgevoerd, op basis waarvan de actuele stand van de ecologie in het plangebied kon worden vastgesteld.
18. Uit de plantoelichting volgt dat de resultaten op het gebied van archeologie onvoldoende basis geven om daar de ontwikkeling op te baseren. Immers, ook daarin is de totale ontwikkeling niet betrokken en bestaat geen duidelijk beeld van de waarden, omdat nog een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd.
19. Uit het verkennend bodemonderzoek volgt, dat ter plaatse sprake is van een lichte verontreiniging met zink, cadmium en barium. Hiervoor is vervolgonderzoek nodig.
20. In de watertoets is uitgegaan van een beperkte ontwikkeling, die geen rekening houdt met de overige woningen die gebouwd zullen gaan worden. Er bestaat dan ook een diffuus beeld van de bergingsmogelijkheden van hemelwater. Het is in dit verband ook maar de vraag of de vergroting van de bestaande watergang afdoende zal zijn om de totale wateropgave uiteindelijk te bergen.

Inhoudelijke reactie

Inhoudelijke wordt als volgt gereageerd:

1. In overleg met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV is er in dit geval voor gekozen om een afzonderlijke juridische planprocedure te volgen. Dit is met name ingegeven door het feit dat sprake is van separate exploitaties. Doet zich het feit voor dat de ontwikkeling van het plan 'Hofstede' geen doorgang kan vinden, dan zal de ontwikkeling 'Pierestraat' ook geen doorgang vinden. De toelichting van het plan verdient hierover nog nadere informatie, zodat het duidelijk is voor derden waarom een aparte bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
2. De jurisprudentie stelt een ondergrens waarbij de toetsingscriteria voor de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, niet geldt. Het bestemmingsplan wordt echter mogelijk gemaakt als onderdeel van een groter woningproject. Uit een uitspraak van de Raad van State volgt dat in dit geval de Ladderplicht doorlopen moet worden (zie ECLI:NL:RVS:215:653).
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
3. Zoals gesteld in punt twee moet het plan worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en kan niet enkel verwezen worden naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede'.
4. Artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant ziet toe op de zorgplicht van de gemeenten op de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing maakt deel uit van de zorg voor het behoud en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Het staat de gemeente vrij op welke wijze het doel van de zorgplicht kan worden bereikt. Het onderhavige plan bevat voldoende onderbouwing met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De landschappelijke inpassing wordt later door middel van een integraal beplantingsplan ter uitvoering van de herplant in het kader van de omgevingsvergunning kappen gerealiseerd. Daarnaast wordt voor het onderhavige plan het wettelijke vooroverleg doorlopen zoals gesteld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie geeft daarbij een toetsing aan het provinciale beleid. Wel deelt de gemeente de mening dat

- de herplaningsplicht nader moet worden onderbouwd in de toelichting van het plan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
5. Voor het onderhavige plan is een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het bos aan de oostzijde van de Pierestraat was in het verleden opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze opname is in 2012 komen te vervallen. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich echter wel gebieden die nog steeds zijn aangewezen als EHS, inmiddels NNB. Conform het onderzoek hebben de voorgenomen werkzaamheden geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van de nabijgelegen EHS.
 6. De Verordening ruimte Noord-Brabant heeft als uitgangspunt dat zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied dan wel in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling moet worden gebouwd. Een deel van het plangebied ligt in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling van de provincie. Als gevolg hiervan is het gemeentelijke woningbouwprogramma, in samenstelling met het geprojecteerde Ruimte-voor-ruimte project, voor de overige drie woningen toegepast. Het plan voorziet onvoldoende in een toelichting van de procedure voor de overige drie woningen.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
 7. De bouw van een Ruimte-voor-ruimte woning mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bebouwde kom dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een gemeentelijke structuurvisie door Gedeputeerde Staten als geschikt voor de woningbouw is aanvaard. In dit geval is er geen sprake van een kernrandzone of bebouwingscluster, waardoor getoetst moet worden aan de gemeentelijke structuurvisie. Initiatiefnemer heeft hiervoor de Structuurvisie Plus (2003) van de gemeente Rucphen gebruikt. De Structuurvisie Rucphen 2030 heeft echter de Structuurvisie Plus (2003) vervangen. Het ontwerpbestemmingsplan moet getoetst worden aan de actuele structuurvisie van de gemeente en moet hiermee beoordelen of de woningbouwlocatie geschikt is.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
 8. De toelichting van het plan heeft artikel 7.8 tweede lid van de Verordening ruimte Noord-Brabant voldoende onderbouwd. Het plan geeft aan dat de milieu- en kwaliteitswinst wordt behaald door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte heeft de ingeleverde milieurechten van agrarische bedrijven en de daarbij uit te geven bouwtitels in beheer. Het plan geeft de titelnummers aan die gebruikt gaan worden voor de Ruimte-voor-ruimte woningen.
 9. De Structuurvisie Plus (2003) van de gemeente Rucphen is op een aantal onderdelen niet meer actueel. Daarom heeft het college van B&W destijds besloten om een nieuwe structuurvisie in procedure te brengen. Dit betreft de Structuurvisie Rucphen 2030. Deze is op 11 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Structuurvisie-Plus uit 2003. Het bestemmingsplan dient te worden aangepast aan het gemeentelijke beleid en getoetst aan de Structuurvisie Rucphen 2030.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, voor wat deze reactie betreft, gewijzigd.
 10. Zoals gesteld in punt negen moet de Structuurvisie Rucphen 2030 toegepast worden in het onderhavige plan.
 11. Zoals gesteld in punt twee zal het onderhavige plan getoetst moeten worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en kan niet enkel verwezen worden naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede'.
 12. Er is gekozen voor een afzonderlijke juridische planprocedure, gezien het feit dat er sprake is van separate exploitaties. Ingevolge hiervan zijn dan ook aparte onderzoeken uitgevoerd. Conform het onderzoek naar luchtkwaliteit blijft het aantal voertuigbewegingen per weekdag onder de grens van de Regeling en valt deze dus niet aan te merken als NIBM. Hierdoor is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteitsaspecten niet noodzakelijk.
 13. Zoals gesteld in punt 12 zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is goed uitgevoerd en de ontwikkeling is ten aanzien van het onderzoek aanvaardbaar.
 14. Langs de Pierestraat worden zeven vrijstaande woningen gerealiseerd. De voorgevelrooilijn komt op 11,5 meter van de straat te liggen. De afstand tussen de geplande woningen en de woningen van de insprekers bedragen circa 40 meter. De geplande woningen zullen

aansluiten op de bouwregels op de andere vrijstaande woningen in het woongebied Hofstede. Dit betekent een goothoogte die minimaal 3,5 m en maximaal 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte is minimaal 6 meter en maximaal 11 meter. De woningen zijn minimaal 6 meter breed met een maximum van 20 meter. Als gevolg hiervan kan geconcludeerd worden dat de privacy niet in doorslaggevend betekenis wordt aangetast. Er wordt voldoende afstand gehouden tussen de zeven geprojecteerde woningen en de bestaande woningen. Daarnaast worden de geplande woningen niet met een onredelijke hoogte gebouwd.

Met betrekking tot de aantasting van uitzicht en landschap kunnen indieners op grond van vaste jurisprudentie geen (blijvend) recht op een vrij of groen uitzicht ontleden.

15. Het plangebied ziet toe op de realisatie van zeven woningen. Uitgaande van gemiddeld 2.6 voertuigbewegingen per woning per weekdag komt dit neer op ca. 18 voertuigbewegingen. Voor de ontsluiting van het plangebied, is aansluiting gevonden bij de bestaande infrastructuur. De Pierestraat wordt daarbij verbreed. Eveneens wordt gekeken of een fietspad aan de Pierestraat gerealiseerd kan worden. Op deze manier wordt de veiligheid van fietsers extra gewaarborgd ten aanzien van de toenemende voertuigbewegingen. Als gevolg hiervan kan geconcludeerd worden dat de verkeersveiligheid blijft gegarandeerd.
16. Voor de locatie geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats/woning. De parkeerplaatsen zullen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede' worden 316 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit terwijl de totale parkeeropgave van de beoogde ontwikkeling 304 parkeerplaatsen bedraagt.
17. Zoals gesteld in punt 12 zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. Het Flora- en faunaonderzoek is goed uitgevoerd. In april 2012 zijn de laatste veldbezoeken geweest. Omdat een dennenaanplant zich langzaam ontwikkelt en (nog) weinig natuurwaarden bevat, is besloten om in 2016 geen extra veldbezoek uit te voeren, maar te volstaan met de biotooptoets uit 2012.
18. Het plangebied heeft als gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologische verwachtingswaarde hoog'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' bepaalt wanneer het archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit is aan de orde bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.
19. De aanwezige verontreinigingen vormen geen belemmering voor het toekomstig gebruik. Dit gezien het feit dat een beperkte hoeveelheid zink, cadmium en barium is aangetroffen. De gezondheidseffecten van de beperkte bodemverontreiniging zullen nihil zijn.
20. Zoals gesteld in punt 12 zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. De watertoets is goed uitgevoerd. Daarnaast heeft het onderhavige plan het wettelijke vooroverleg doorlopen zoals gesteld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het waterschap heeft daarbij een toetsing gegeven aan hun beleid.

5. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Reactie

Bij schrijven van 30 januari 2018 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverleg reactie toegezonden. De provincie concludeert dat het voorontwerp op dit moment in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant, zoals deze luidt per 15 juli 2017.

Als redenen worden de navolgende genoemd:

1. Het voorontwerp voorziet onder andere in de ontwikkeling van 3 reguliere woningen in 'gemengd landelijk gebied'. De Verordening sluit een dergelijke nieuwvestiging uit. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal een herbegrenzing moeten plaatsvinden.
2. Op grond van de Verordening zijn ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk op planologisch aanvaardbare plekken in bebouwingsconcentraties. Nu er (nog) geen sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan 'Hofstede' is de voorziene locatie voor de ruimte-voor-ruimte woningen niet passend omdat geen sprake is van een bebouwingsconcentratie.

De gemeente wordt verzocht de plannen 'Pierestraat' en 'Hofstede' samen te voegen en de noodzakelijke herbegrenzing hierop aan te passen zodat de relatie tussen beide ontwikkelingen inzichtelijk is en er maar één herbegrenzingsprocedure gevolgd hoeft te worden.

Inhoudelijke reactie

De gemeente Rucphen wenst aan de kern Rucphen een nieuwbouwimpuls te geven. Gelet op de stedenbouwkundige mogelijkheden voor deze kern is de ruimte daarvoor gezocht in het zoekgebied in de zuidwesthoek van deze kern .

De Ruimte voor Ruimte ontwikkelingsmaatschappij wenst in de onmiddellijke omgeving van deze locatie ook een initiatief te ontwikkelen voor de realisatie van 7 woningen.

Voor beide initiatieven zijn voorontwerp bestemmingsplannen in procedure gebracht. Hierop zijn reacties ontvangen en ook de provincie heeft voor wat beide plannen betreft een reactie kenbaar gemaakt.

Naar aanleiding van hetgeen de provincie naar voren heeft gebracht, is het volgende te melden.

Duidelijk is dat om de plannen te kunnen realiseren een grenscorrectie van de Verordening ruimte aan de orde is. De gemeente Rucphen wenst uiteraard graag de medewerking van de provincie om deze grenscorrectie te faciliteren.

Daarnaast zijn er gronden om te verzoeken om niet over te hoeven gaan tot het samenvoegen van beide bestemmingsplan procedures.

Reden van dit gemeentelijk standpunt is gelegen in het feit dat voor de plannen volstrekt verschillende vormen van exploitatie worden gehanteerd. De RvR locatie zal door de gemeente onder de gebruikelijke voorwaarden aan de RvR ontwikkelingsmaatschappij worden verkocht, waarna RvR tot kaveluitgifte kan overgaan.

Voor het plangebied Hofstede bestaat een gecompliceerde situatie. De gemeente heeft het grootste deel van de gronden in eigendom. Andere eigenaren zijn woningcorporatie Thuisvester en aannemersbedrijf Van Agtmaal. Met hen is in principe de afspraak gemaakt dat de gemeente de gronden in eigendom verkrijgt en vervolgens weer naar rato van de inbreng bouwrijp terug levert aan deze partijen, waarbij dan weer een uitzondering wordt gemaakt voor de gronden waarop 38 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Het ligt voor de hand dat de verschillende ontwikkelaars niet belemmerd willen worden door elkaars plannen. Voor wat betreft Hofstede hebben de genoemde partijen al overeenstemming.

Met de RvR ontwikkelingsmaatschappij moet de anterieure contractvorming nog plaatsvinden.

Om nog duidelijker tot uiting te laten komen dat er tussen de plannen een duidelijke relatie is, zal in de ontwerpbestemmingsplannen 'Pierestraat' en 'Hofstede' worden opgenomen dat realisatie van de herplantplicht, die samenhangt met de kap van het aanwezige bos, wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Hofstede' en dat het plan 'Pierestraat' geen doorgang vindt als het bestemmingsplan 'Hofstede' geen doorgang blijkt te kunnen vinden.

Conclusie

De ingebrachte reacties geven aanleiding om het voorontwerp aan te passen op de volgende punten:

1. De toelichting van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen moet informatie bevatten over de compensatie van het te verwijderen bosje aan de Pierestraat;
2. Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen wordt getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking;
3. De volgende citaat wordt naar juistheid gewijzigd: 'De planontwikkeling aan de Kremsele in Boskant vindt deels plaats in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling';
4. Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen bespreekt de actuele regelgeving van artikel 7.8 Verordening ruimte Noord-Brabant;
5. Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen dient voor de ruimte-voor-ruimtekavels zowel bij de toelichting als planregels een landschappelijke inpassing toe te voegen als gesteld in artikel 7.8 lid 1 onder c van de Verordening ruimte Noord-Brabant;
6. In de toelichting van het plan wordt duidelijker opgenomen welke procedure op provinciaal en gemeentelijk niveau is gevolgd voor de overige drie woningen;
7. Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen wordt getoetst aan de hand van de Structuurvisie Rucphen 2030, waarbij wordt beoordeeld of de woningbouwlocatie geschikt is;
8. De toelichting van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Pierestraat' te Rucphen dient nader te onderbouwen waarom een aparte procedure is gevolgd ten aanzien van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede'.

Na verwerking van de conclusie 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. 22 MEI 2018
de secretaris, de burgemeester,

C.F.J. Verheijen. mr. M. van der Meer Mohr.