

**Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behorende bij
het bestemmingsplan
'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede te Rucphen'**

INHOUD:

- 1. Procedure**
- 2. Onderwerp**
- 3. Zienswijzen**
- 4. Inhoud zienswijze en inhoudelijke reactie**
- 5. Ambtshalve wijzigingen**
- 6. Conclusie**

1. Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in Staatscourant en de Rucphense Bode van 6 juni 2018 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de terinzagelegging van het ontwerp Bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede te Rucphen'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 juni 2018 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Rucphen en was daarnaast 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 ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij burgemeester en wethouders. De geboden mogelijkheid heeft geleid tot 16 schriftelijke zienswijzen. Eén van de zienswijzen is door twee indieners ondertekend en één van de zienswijzen is namens 12 betrokkenen ingediend. Voor het overige betreft het individuele zienswijzen.

2. Onderwerp

Het ontwerp Bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede te Rucphen' heeft tot doel de realisatie van een nieuwbouwon ontwikkeling in het gebied gelegen tussen de Pierestraat en de Kerkstraat en ten zuiden van de Kade te Rucphen.

3. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede te Rucphen' zijn 16 zienswijzen naar voren gebracht. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kunnen zodoende als ontvankelijk worden beschouwd. In onderstaande tabel staat een overzicht van de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht.

Overzicht indieners zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hofstede

Nr.	Naam indiener	Adres indiener	Postcode	Woonplaats	Namens	Referentie
1.	Achmea rechtsbijstand	Postbus 4116	7320 AC	Apeldoorn	cliënt	R213339810
2.	Achmea	Postbus 4116	7320 AC	Apeldoorn	cliënt	R213297036

	rechtsbijstand					
3.	Achmea rechtsbijstand	Postbus 4116	7320 AC	Apeldoorn	cliënt	R213297036
4.	Achmea rechtsbijstand	Postbus 4116	7320 AC	Apeldoorn	cliënt	R21357276
5.	Achmea rechtsbijstand	Postbus 4116	7320 AC	Apeldoorn	cliënt	R213296986
6.	Achmea rechtsbijstand	Postbus 4116	7320 AC	Apeldoorn	cliënt	R213277554
7.	ARAG rechtsbijstand	Postbus 230	3830 LA	Leusden	cliënt	2018034877-01
8.	Indiener 8					
9.	Indiener 9					
10.	Indiener 10					
11.	Indieners 11 en 12					
13.	Natuurwerkgroep Rucphen	Hertogstraat 14	4714 BZ	Sprundel		
14.	Indiener 14					
15.	Indiener 15					
16.	Prov. Noord-Brabant	Postbus 90151	5200 MC	's-Hertogenbosch		
17.	Den Hollander Advocaten	Postbus 50	3240 AB	Middelharnis	43 cliënten	149497

In deze Nota van Zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer, voor zover het natuurlijke personen betreft. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Rucphen.

De zienswijze wordt in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat deze zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Indiener 1

Samenvatting inhoud ingediende zienswijze:

1. De beoogde locatie zou een vrije buffer moeten blijven;
2. Er is onvoldoende noodzaak voor een woningbouwontwikkeling van de voorgestelde omvang;
3. Als hiervoor toch noodzaak bestaat, zou ontwikkeling van het gebied de Leijkens meer voor de hand liggen;
4. Met de keuze voor het opnemen van een wetgevingszone wijzigingsgebied hangt een ongewenste schaduwwerking samen. Indiener is van mening dat het de voorkeur verdient om, als de behoefte aan woningen zich voordoet, een bestemmingsplanprocedure te starten;

5. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling kunnen er woningen op korte afstand van de woning van indiener 1 nieuwe woningen worden gebouwd. Dit betekent een inbreuk op de huidige situatie en ernstige aantasting van de privacy;
6. Realisatie van een woningbouwontwikkeling op de beoogde locatie maakt een einde aan het vrije uitzicht van indiener 1 op weilanden en bos;
7. Een voorwaardelijke verplichting bij de bestemming 'Groen' ontbreekt. Zodat onvoldoende geborgd is dat een groene inpassing gerealiseerd wordt;
8. De bestaande infrastructuur beschikt niet over voldoende capaciteit om de toename van de nieuwe verkeersbewegingen te kunnen verwerken;
9. De woningbouwontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van indiener 1 en van andere woningen in de omgeving. Dit betekent dat moet worden gevreesd voor de financiële haalbaarheid van het plan;
10. Er is geen onderzoek gedaan of alternatieve locaties kunnen worden aangewend voor realisatie van de woningbouwontwikkeling.

Inhoudelijke reactie:

1. Bij de gemeente is niet bekend op welke gronden deze stelling gebaseerd is. Wel kan worden aangevoerd dat in de 'Structuurschets Rucphen' d.d. augustus 1984 als potentieel woongebied onder andere 'De Louwen-West' is opgenomen. Dit gebied betreft een groot deel van het plangebied Hofstede. De 'Structuurschets Rucphen' is openbaar bekend gemaakt op 6 november 1986. Weliswaar heeft de locatie deel blijven uitmaken van de opvolgende bestemmingsplannen voor het buitengebied, maar in de gemeentelijke structuurvisies en ook de provinciale streekplannen is de locatie steeds in beeld gebleven als potentieel woningbouwontwikkelingsgebied.
2. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie voor 125 woningen. De regionale ruimtevraag, in kwantitatief en kwalitatief opzicht voor woningbouwontwikkeling wordt in een regulier ruimtelijk overleg afgestemd en vastgelegd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn de afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn er afspraken gemaakt op basis van de Regionale Agenda Wonen. De daadwerkelijke groei van de gemeente Rucphen loopt achter en er dient daarom een inhaalslag te worden gemaakt om de gemeentelijk woningbouwopgave en aantallen conform de RRO afspraken te realiseren.
3. In zijn vergadering van 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad unaniem het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, de Leijkens' gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet in de mogelijkheid van realisatie van een afronding van de ontsluitingsstructuur voor de gemeente Rucphen.
Bij de overwegingen om dit plan op deze manier vast te stellen, dus zonder woningbouwcomponent, is meegenomen dat de inzet er op gericht is om elders (Hofstede) te voorzien in de vraag naar woningen voor de in de Woonvisie genoemde doelgroepen.

In de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Leijkens is wel bezien of het gebied zich leent voor woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen. Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie zag aanleiding om hierop niet positief te reageren in het kader van het gevoerde vooroverleg, mede omdat naar de mening van de provincie de planopzet te groot was, en heeft destijds in die zin een zienswijze ingediend. Verder bleek het niet mogelijk om noodzakelijke gronden te verwerven. In het gebied Hofstede is het grootste deel van de gronden in eigendom van de gemeente en bestaat bij de andere eigenaren de bereidheid de gronden in te brengen voor de ontwikkeling.

4. Voor de ontwikkeling van het plangebied is gekozen voor een fasering. De eerste fase voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van maximaal 125 grondgebonden woningen, gekoppeld aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing van het plangebied alsmede van de bestaande oostelijk daarvan gelegen dorpsrand. De tweede fase kan in ontwikkeling worden genomen na afstemming op regionaal niveau. Juist door de keuze voor een wijziging wordt voorzien in flexibiliteit met toch voldoende rechtszekerheid.
5. Van het garanderen en continueren van de volledige privacy in de bestaande woonomgeving kan bij de ontwikkeling van een stedelijke locatie geen sprake zijn. Zeker omdat inbreuk op de privacy individueel – en dus subjectief - wordt beleefd is het van belang om bij de afweging van belangen zo veel mogelijk objectieve criteria te hanteren. In een stedelijke situatie wordt een afstand tussen twee evenwijdig aan elkaar gelegen bebouwingswanden van vijftien tot twintig meter acceptabel geacht. In het onderhavige geval betreft de kleinste afstand van de achtergevel van de woning van indiener 1 tot de (planologisch) dichtstbijzijnde te realiseren woning ca. 40 meter. Omdat er bij voorliggende locatie geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Gezien de mogelijkheden tot bebouwing waarin het plan voorziet, zal het uitzicht van indiener 1 veranderen bij realisatie van dit plan. Er bestaat evenwel in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht. Nu voorts de afstand tussen de woning van indiener 1 en het dichtst bij gelegen bouwvlak ongeveer 40 m bedraagt en daar uitsluitend woningen op enige onderlinge afstand van elkaar kunnen worden opgericht, is niet aannemelijk dat deze verandering van het uitzicht van indiener 1 zo ernstig is dat het bestemmingsplan in redelijkheid niet kan worden vastgesteld.
7. Het betreft hier een landschapselement dat momenteel aanwezig is en ook al in het huidige bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen met een bestemming 'Groen'. Op basis van de oude en de nieuwe bestemmingsplanregeling dient dit bestaande landschapselement in stand te worden gehouden. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is al sprake van verplichte instandhouding van het landschapselement.
8. In het ontwerpbestemmingsplan is in Hoofdstuk 5 Planbeschrijving, paragraaf 5.4 Verkeer uitvoerig beschreven dat de te verwachten intensiteiten op de omliggende bestaande infrastructuur, inclusief de ontwikkeling Hofstede, niet zodanig zijn dat de leefbaarheid in het geding komt. Berekend is dat na een afronding van fase 2 in 2030 de verkeersgeneratie van het plangebied 1.473 mvt/etmaal zal zijn. Opgeteld bij de

verkeersintensiteit die voor de Kade is berekend, zonder Hofstede, van 1590 mvt/etmaal komt dit op een totaal van 3.063 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer beperkte overschrijding van de grenswaarde van 3.000 mvt/etmaal die gehanteerd wordt voor de Kade en zou alleen van toepassing zijn als alle mvt alleen gebruik maken van de Kade en niet van de andere ontsluitingen die in het plangebied zijn opgenomen.

9. Art. 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.
10. Verwezen wordt naar het gestelde onder 3 van de inhoudelijke reactie op de zienswijze van indiener 1.

Indiener 2

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. De gronden nabij de woning van indiener worden aangemerkt als waardevol landschap en bosgebieden en maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Indiener hecht belang aan het behoud en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied;
2. Onvoldoende is onderzocht welke beschermde flora en fauna potentieel in het plangebied aanwezig is;
3. In de plaats van natuur zal een volledige woonwijk verrijzen. Dit zal een onherstelbare schade aan landschap en natuur tot gevolg hebben;
4. Er wordt in het plan geen zorg gedragen voor een fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
5. Realisatie van sociale huurwoningen en de herhuisvesting van een aantal bewoners van een woonwagenlocatie past niet bij het karakter van de bestaande omgeving.
6. Plannen die bijdragen aan de vitaliteit van de kern dienen prioriteit te krijgen;
7. Een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Wegens strijd met deze verordening kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld;
8. Er is onvoldoende noodzaak voor een woningbouwontwikkeling van de voorgestelde omvang;
9. De bestaande infrastructuur beschikt niet over voldoende capaciteit om de toename van de nieuwe verkeersbewegingen te kunnen verwerken;
10. Het plan voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid;

11. Er bestaat geen noodzaak meer tot herhuisvesting van een aantal bewoners van een woonwagenlocatie omdat er geen sprake is van vervuiling op de ze locatie en omdat de bewoners niet wensen te verhuizen;
12. De economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende onderzocht;
13. De woningbouwontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van indiener 2 en van andere woningen in de omgeving;
14. Er is geen onderzoek gedaan of alternatieve locaties kunnen worden aangewend voor realisatie van de woningbouwontwikkeling. Er wordt verwezen naar een locatie aan de Achterhoeksestraat te Rucphen die al in eerdere plannen in beeld zou zijn geweest;

Inhoudelijke reactie:

1. Er zijn inderdaad gronden in de nabijheid van de woning van indiener 2 die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), maar dit betreft niet de gronden die zijn betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. De woning van indiener 2 is gelegen op een afstand van 200 m van het NNB. Om de waarde van deze gronden in de omgeving ook voor de toekomst te borgen, is in de planopzet gekozen voor een zorgvuldige overgang van beoogd woongebied naar natuurgebied. Langs de gehele zuidelijke rand van het gebied is daarom een landschappelijke inpassing opgenomen met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'.
2. Door een deskundig bureau is een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd en naderhand nog geactualiseerd. Dit onderzoek voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
3. Zoals al gesteld, ligt in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 op de gronden die zijn betrokken in het ontwerpbestemmingsplan geen bestemming 'Natuur'. Voor het overige kan worden gewezen naar het gestelde in deze inhoudelijke reactie onder 1.
4. In het plan wordt juist wel zorg gedragen voor de genoemde verbeteringen.
5. Het gemeentebestuur distantieert zich van een uitspraak als zou er een verschil in waardering voor vormen van huisvesting bestaan. Overigens staan er sociale huurwoningen op gronden aan de Kade die grenzen aan het plangebied. In die zin kan niet ingezien worden wat de waarde is van de inhoud van deze opmerking.
6. In het plangebied is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod voor de doelgroepen die in de Woonvisie in het bijzonder worden genoemd. Het is vele jaren geleden dat er sprake was van een nieuwbouwimpuls voor het dorp Rucphen. Juist door ook voor deze doelgroepen huisvestingsmogelijkheden in het leven te roepen wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit.
7. Het is bekend dat een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Bij de provincie is het verzoek ingediend om te komen tot herbegrenzing van de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het plan wordt gewijzigd in die zin dat in de Regels in artikel 13 een gebiedsaanduiding 'Overige zone – toe te voegen .. Vr' wordt opgenomen; op de verbeelding wordt deze aanduiding ook als zodanig opgenomen.

8. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie voor 125 woningen. De regionale ruimtevraag, in kwantitatief en kwalitatief opzicht voor woningbouwontwikkeling wordt in een regulier ruimtelijk overleg afgestemd en vastgelegd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn de afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn er afspraken gemaakt op basis van de Regionale Agenda Wonen. De daadwerkelijke groei van de gemeente Rucphen loopt achter en er dient daarom een inhaalslag te worden gemaakt om de gemeentelijk woningbouwopgave en aantallen conform de RRO afspraken te realiseren.
9. In het ontwerpbestemmingsplan is in Hoofdstuk 5 Planbeschrijving, paragraaf 5.4 Verkeer uitvoerig beschreven dat de te verwachten intensiteiten op de omliggende bestaande infrastructuur, inclusief de ontwikkeling Hofstede, niet zodanig zijn dat de leefbaarheid in het geding komt. Berekend is dat na een afronding van fase 2 in 2030 de verkeersgeneratie van het plangebied 1.473 mvt/etmaal zal zijn. Opgeteld bij de verkeersintensiteit die voor de Kade is berekend, zonder Hofstede, van 1590 mvt/etmaal komt dit op een totaal van 3.063 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer beperkte overschrijding van de grenswaarde van 3.000 mvt/etmaal die gehanteerd wordt voor de Kade en zou alleen van toepassing zijn als alle mvt alleen gebruik maken van de Kade en niet van de andere ontsluitingen die in het plangebied zijn opgenomen.
10. Er is een verkenning gemaakt van de openbare ruimte met daarin aangetoond dat het plan kan voorzien in een voldoende aantal parkeerplaatsen, getoetst aan de Nota Parkeernormen d.d. mei 2017.
11. De reden dat in het verleden een besluit is genomen om te komen tot ontmanteling van de woonwagenlocatie aan de Helakkerstraat te Rucphen was niet gelegen in het feit dat ter plaatse sprake zou zijn van een bodemverontreiniging, maar vloeide voort uit de intrekking van de Woonwagenwet en het feit dat het wonen in een woonwagen niet langer werd beschouwd al een bijzondere woonvorm. Inmiddels is sprake van een herziening van de Woningwet per 1 juli 2015 en zijn er uitspraken van de Nationale Ombudsman. Reden voor de gemeenteraad om een motie aan te nemen waarin het gemeentebestuur wordt opgedragen scenario's uit te werken voor de toekomst van de betreffende woonwagenlocatie. De consequentie hiervan kan zijn dat de woonwagenlocatie aan de Helakkerstraat alsnog in stand kan blijven, zij het dat deze wel gemoderniseerd moet worden. Dit betekent dat er dan in Hofstede geen ruimte hoeft te worden gereserveerd voor de herhuisvesting van bewoners van de Helakkerstraat.
12. Er is een exploitatie voor dit bestemmingsplan opgesteld, waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.
13. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader

van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.

14. In zijn vergadering van 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad unaniem het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, de Leijkens' gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet in de mogelijkheid van realisatie van een afronding van de ontsluitingsstructuur voor de gemeente Rucphen.

Bij de overwegingen om dit plan op deze manier vast te stellen, dus zonder woningbouwcomponent, is meegenomen dat de inzet er op gericht is om elders (Hofstede) te voorzien in de vraag naar woningen voor de in de Woonvisie genoemde doelgroepen.

In de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Leijkens is wel gezien of het gebied zich leent voor woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen.

Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie zag aanleiding om hierop niet positief te reageren in het kader van het gevoerde vooroverleg, mede omdat naar de mening van de provincie de planopzet te groot was, en heeft destijds in die zin een zienswijze ingediend. Verder bleek het niet mogelijk om noodzakelijke gronden te verwerven. In het gebied Hofstede is het grootste deel van de gronden in eigendom van de gemeente en bestaat bij de andere eigenaren de bereidheid de gronden in te brengen voor de ontwikkeling. Voor het gebied in de nabijheid van de Achterhoeksestraat is geen plan opgesteld.

Indiener 3

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. De gronden nabij de woning van indiener worden aangemerkt als waardevol landschap en bosgebieden en maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Indiener hecht belang aan het behoud en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied;
2. In de plaats van natuur zal een volledige woonwijk verrijzen. Dit zal een onherstelbare schade aan landschap en natuur tot gevolg hebben;
3. Er wordt in het plan geen zorg gedragen voor een fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
4. Er wordt op gewezen dat indiener 3 geen wateroverlast mag ondervinden als gevolg van een eventueel hoogteverschil tussen diens woning en het plangebied;
5. Realisatie van sociale huurwoningen en de herhuisvesting van een aantal bewoners van een woonwagenlocatie past niet bij het karakter van de bestaande omgeving.
6. De geprojecteerde bebouwing sluit qua karakter niet aan bij de bestaande bebouwing langs de Kerkstraat, de Kade en Pierestraat;
7. Plannen die bijdragen aan de vitaliteit van de kern dienen prioriteit te krijgen;

8. Een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Wegens strijd met deze verordening kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld;
9. Er is onvoldoende noodzaak voor een woningbouwontwikkeling van de voorgestelde omvang;
10. De toets aan de ladder van duurzame verstedelijking is niet correct uitgevoerd;
11. Als het plan alsnog doorgang zou vinden, dan dient ten laste van de exploitatie een erfafscheiding te worden aangebracht tussen het nieuwe woongebied en de bestaande woningen aan de Kade;
12. De bestaande infrastructuur beschikt niet over voldoende capaciteit om de toename van de nieuwe verkeersbewegingen te kunnen verwerken;
13. Er bestaat geen noodzaak meer tot herhuisvesting van een aantal bewoners van een woonwagenlocatie omdat er geen sprake is van vervuiling op de ze locatie en omdat de bewoners niet wensen te verhuizen;
14. De woningbouwontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van indiener 2 en van andere woningen in de omgeving;
15. Er is geen onderzoek gedaan of alternatieve locaties kunnen worden aangewend voor realisatie van de woningbouwontwikkeling. Er wordt verwezen naar een locatie aan de Achterhoeksestraat te Rucphen die al in eerdere plannen in beeld zou zijn geweest;

Inhoudelijke reactie:

1. Er zijn inderdaad gronden in de nabijheid van het plangebied die deel uitmaken van het NNB, maar dit betreft niet de gronden die zijn betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. De woning van indiener 3 is gelegen op een afstand van ongeveer 300 meter van het NNB. Om de waarde van deze gronden in de omgeving ook voor de toekomst te borgen, is in de planopzet gekozen voor een zorgvuldige overgang van beoogd woongebied naar natuurgebied. Langs de gehele zuidelijke rand van het gebied is daarom een landschappelijke inpassing opgenomen met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'.
2. Zoals al gesteld, ligt in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 op de gronden die zijn betrokken in het ontwerpbestemmingsplan geen bestemming 'Natuur'. Voor het overige kan worden gewezen naar het gestelde in de inhoudelijke reactie onder 1.
3. In het plan wordt juist wel zorg gedragen voor de genoemde verbeteringen en krijgen alle hier genoemde aspecten aandacht.
4. Er worden maatregelen getroffen om te voorkomen dat er wateroverlast wordt veroorzaakt door ontwikkeling van het plangebied.
5. Het gemeentebestuur distantieert zich van een uitspraak als zou er een verschil in waardering voor vormen van huisvesting bestaan. Overigens staan er sociale huurwoningen op gronden aan de Kade die grenzen aan het plangebied. In die zin kan niet ingezien worden wat de waarde is van de inhoud van deze opmerking.
6. In het plangebied is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod voor veel doelgroepen. Zo wordt invulling gegeven aan de vastgestelde Woonvisie. De bestaande

woningen in de omgeving van het plangebied zijn evenals de woningen in het plangebied geschikt voor de huisvesting van verschillende doelgroepen. Zo staan er aan de Kade ook sociale huurwoningen.

7. Het is vele jaren geleden dat er sprake was van een nieuwbouwimpuls voor het dorp Rucphen. Juist door ook voor deze doelgroepen huisvestingsmogelijkheden in het leven te roepen wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit.
8. Het is bekend dat een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Bij de provincie is het verzoek ingediend om te komen tot herbegrenzing van de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het plan wordt gewijzigd in die zin dat in de Regels in artikel 13 een gebiedsaanduiding 'Overige zone – toe te voegen .. Vr' wordt opgenomen; op de verbeelding wordt deze aanduiding ook als zodanig opgenomen.
9. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie voor 125 woningen. De regionale ruimtevraag, in kwantitatief en kwalitatief opzicht voor woningbouwontwikkeling wordt in een regulier ruimtelijk overleg afgestemd en vastgelegd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn de afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn er afspraken gemaakt op basis van de Regionale Agenda Wonen. De daadwerkelijke groei van de gemeente Rucphen loopt achter en er dient daarom een inhaalslag te worden gemaakt om de gemeentelijk woningbouwopgave en aantallen conform de RRO afspraken te realiseren.
10. In de toelichting is in Hoofdstuk 3 uitvoering ingegaan op de aspecten van de ladder van duurzame verstedelijking. De stappen van de ladder zijn correct uitgevoerd .
11. De plaatsing van een erfscheiding vindt plaats op basis van afspraken tussen de betrokken grondeigenaren.
12. In het ontwerpbestemmingsplan is in Hoofdstuk 5 Planbeschrijving, paragraaf 5.4 Verkeer uitvoerig beschreven dat de te verwachten intensiteiten op de omliggende bestaande infrastructuur, inclusief de ontwikkeling Hofstede, niet zodanig zijn dat de leefbaarheid in het geding komt. Berekend is dat na een afronding van fase 2 in 2030 de verkeersgeneratie van het plangebied 1.473 mvt/etmaal zal zijn. Opgeteld bij de verkeersintensiteit die voor de Kade is berekend, zonder Hofstede, van 1590 mvt/etmaal komt dit op een totaal van 3.063 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer beperkte overschrijding van de grenswaarde van 3.000 mvt/etmaal die gehanteerd wordt voor de Kade en zou alleen van toepassing zijn als alle mvt alleen gebruik maken van de Kade en niet van de andere ontsluitingen die in het plangebied zijn opgenomen.
13. De reden dat in het verleden een besluit is genomen om te komen tot ontmanteling van de woonwagenlocatie aan de Helakkerstraat te Rucphen was niet gelegen in het feit dat ter plaatse sprake zou zijn van een bodemverontreiniging, maar vloeide voort uit de intrekking van de Woonwagenwet en het feit dat het wonen in een woonwagen niet langer werd beschouwd al een bijzondere woonvorm. Inmiddels is sprake van een herziening van

de Woningwet per 1 juli 2015 en zijn er uitspraken van de Nationale Ombudsman. Reden voor de gemeenteraad om een motie aan te nemen waarin het gemeentebestuur wordt opgedragen scenario's uit te werken voor de toekomst van de betreffende woonwagenlocatie. De consequentie hiervan kan zijn dat de woonwagenlocatie aan de Helakkerstraat alsnog in stand kan blijven, zij het dat deze wel gemoderniseerd moet worden. Dit betekent dat er dan in Hofstede geen ruimte hoeft te worden gereserveerd voor de herhuisvesting van bewoners van de Helakkerstraat.

14. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.

15. In zijn vergadering van 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad unaniem het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, de Leijkens' gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet in de mogelijkheid van realisatie van een afronding van de ontsluitingsstructuur voor de gemeente Rucphen.

Bij de overwegingen om dit plan op deze manier vast te stellen, dus zonder woningbouwcomponent, is meegenomen dat de inzet er op gericht is om elders (Hofstede) te voorzien in de vraag naar woningen voor de in de Woonvisie genoemde doelgroepen.

In de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Leijkens is wel bezien of het gebied zich leent voor woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen.

Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie zag aanleiding om hierop niet positief te reageren in het kader van het gevoerde vooroverleg, mede omdat naar de mening van de provincie de planopzet te groot was en heeft in die zin een zienswijze ingediend. Verder bleek het niet mogelijk om noodzakelijke gronden te verwerven. In het gebied Hofstede is het grootste deel van de gronden in eigendom van de gemeente en bestaat bij de andere eigenaren de bereidheid de gronden in te brengen voor de ontwikkeling.

Indiener 4

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. Er is in het ontwerpbestemmingsplan geen voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan een landschapsinrichtingsplan, opgenomen om te borgen dat er een groene inpassing wordt gerealiseerd.
2. Indiener 4 wenst dat er een afschermende haag wordt gerealiseerd aan de achterzijde van zijn perceel, alsmede een erfafscheiding in de vorm van een hekwerk.
3. Als gevolg van de planontwikkeling komt voor indiener 4, alsmede voor diens burens, de mogelijkheid te vervallen om gebruik te maken van een ontsluiting van zijn achtertuin. Hij wenst deze mogelijkheid te behouden

4. Indiener 4 wenst dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen dat hij een woning kan realiseren op zijn eigen perceel, hetzij met een rechtstreeks bouwtitel hetzij met de opname van een wijzigingsbevoegdheid. Ontsluiting van een op te nemen woning kan gestalte krijgen door aansluiting op een geprojecteerde groenvoorziening.
5. De woningbouwontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van indiener 4 en van andere woningen in de omgeving;

Inhoudelijke reactie:

1. Het betreft hier een landschapselement dat momenteel aanwezig is en ook al in het huidige bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen met een bestemming 'Groen'. Op basis van de oude en de nieuwe bestemmingsplanregeling dient dit bestaande landschapselement in stand te worden gehouden. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is al sprake van verplichte instandhouding van het landschapselement.
2. De plaatsing van een erfscheiding vindt plaats op basis van afspraken tussen de betrokken grondeigenaren.
3. De mogelijkheid van indiener 4, alsmede van diens bureu, om gebruik te maken van een ontsluiting van zijn achtertuin over gronden die nu deel uit maken van het plan is niet vastgelegd in een zakelijk recht. Indien de achtertuin aansluit op de te realiseren infrastructuur is het niet bezwaarlijk dat hij een ontsluiting aanbrengt.
4. De stedenbouwkundige opzet van het plan is tot stand gekomen na een zorgvuldig voorbereidingstraject. Opname van de mogelijkheid om één woning toe te voegen, zoals door indiener 4 voorgesteld, maakt een onevenredige inbreuk op het planontwerp.
5. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.

Indiener 5

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal indiener 5 geluidsoverlast ondervinden van de toename in de verkeersbewegingen en van het bouwverkeer;
2. Indiener 5 verwacht lichthinder te ondervinden van autolichten;
3. De gronden nabij de woning van indiener worden aangemerkt als waardevol landschap en bosgebieden en maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Indiener hecht belang aan het behoud en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied;
4. Onvoldoende is onderzocht welke beschermde flora en fauna potentieel in het plangebied aanwezig is;

5. In de plaats van natuur zal een volledige woonwijk verrijzen. Dit zal een onherstelbare schade aan landschap en natuur tot gevolg hebben;
6. Een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Wegens strijd met deze verordening kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld;
7. De Kade te Rucphen heeft onvoldoende capaciteit om de toename in verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouwontwikkeling en het bouwverkeer te verwerken.
8. De toename in verkeersbewegingen zal tot onveilige situaties leiden.
9. De woningbouwontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van indiener 5 en van andere woningen in de omgeving;
10. Indiener 5 vreest schade aan zijn woning als gevolg van zwaar (bouw)verkeer.

Inhoudelijke reactie

1. Er is een akoestisch onderzoek verricht. Dit wijst uit dat de toename van verkeerslawaaï de norm niet zal overschrijden.
2. Deze specifieke vorm van belasting zal zich slechts in zeer beperkt mate voordoen.
3. Er zijn inderdaad gronden in de nabijheid van het plangebied die deel uitmaken van het NNB, maar dit betreft niet de gronden die zijn betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. De woning van indiener 5 is gelegen op een afstand van ongeveer 300 meter van het NNB. Om de waarde van deze gronden in de omgeving ook voor de toekomst te borgen, is in de planopzet gekozen voor een zorgvuldige overgang van beoogd woongebied naar natuurgebied. Langs de gehele zuidelijke rand van het gebied is daarom een landschappelijke inpassing opgenomen met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'.
4. Door een deskundig bureau is een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd en naderhand nog geactualiseerd. Dit onderzoek voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
5. Zoals al gesteld, ligt in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 op de gronden die zijn betrokken in het ontwerpbestemmingsplan geen bestemming 'Natuur'. Om de waarde van deze gronden in de omgeving ook voor de toekomst te borgen, is in de planopzet gekozen voor een zorgvuldige overgang van beoogd woongebied naar natuurgebied. Langs de gehele zuidelijke rand van het gebied is daarom een landschappelijke inpassing opgenomen met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'.
6. Het is bekend dat een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Bij de provincie is het verzoek ingediend om te komen tot herbegrenzing van de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het plan wordt gewijzigd in die zin dat in de Regels in artikel 13 een gebiedsaanduiding 'Overige zone – toe te voegen .. Vr' wordt opgenomen; op de verbeelding wordt deze aanduiding ook als zodanig opgenomen.
7. In het ontwerpbestemmingsplan is in Hoofdstuk 5 Planbeschrijving, paragraaf 5.4 Verkeer uitvoerig beschreven dat de te verwachten intensiteiten op de omliggende bestaande infrastructuur, inclusief de ontwikkeling Hofstede, niet zodanig zijn dat de leefbaarheid in het geding komt. Berekend is dat na een afronding van fase 2 in 2030 de verkeersgeneratie van het plangebied 1.473 mvt/etmaal zal zijn. Opgeteld bij de

verkeersintensiteit die voor de Kade is berekend, zonder Hofstede, van 1590 mvt/etmaal komt dit op een totaal van 3.063 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer beperkte overschrijding van de grenswaarde van 3.000 mvt/etmaal die gehanteerd wordt voor de Kade en zou alleen van toepassing zijn als alle mvt alleen gebruik maken van de Kade en niet van de andere ontsluitingen die in het plangebied zijn opgenomen.

8. Er is sprake van aanleg die voldoet aan de veiligheidsvereisten. Ook de bestaande situatie is zodanig dat het extra verkeersaanbod op zich niet tot onveilige situaties zal leiden.
9. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.
10. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal een opname worden gedaan van de situatie van de bestaande omgeving. Na afronding van de werkzaamheden zal bezien worden of er schades zijn ontstaan en zal met degenen die schade hebben ondervonden tot afwikkeling van de schade worden gekomen.

Indiener 6

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. De gronden nabij de woning van indiener worden aangemerkt als waardevol landschap en bosgebieden en maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Indiener hecht belang aan het behoud en de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van het gebied;
2. Onvoldoende is onderzocht welke beschermde flora en fauna potentieel in het plangebied aanwezig is;
3. In de plaats van natuur zal een volledige woonwijk verrijzen. Dit zal een onherstelbare schade aan landschap en natuur tot gevolg hebben;
4. Er wordt in het plan geen zorg gedragen voor een fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
5. Realisatie van sociale huurwoningen en de herhuisvesting van een aantal bewoners van een woonwagenlocatie past niet bij het karakter van de buurt;
6. De geprojecteerde bebouwing sluit qua karakter niet aan bij de bestaande bebouwing langs de Kerkstraat, de Kade en Pierestraat;
7. Plannen die bijdragen aan de vitaliteit van de kern dienen prioriteit te krijgen;
8. Een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Wegens strijd met deze verordening kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld;
9. Er is onvoldoende noodzaak voor een woningbouwontwikkeling van de voorgestelde omvang;

10. De toets aan de ladder van duurzame verstedelijking is niet correct uitgevoerd;
11. De bestaande infrastructuur beschikt niet over voldoende capaciteit om de toename van de nieuwe verkeersbewegingen te kunnen verwerken;
12. Het plan voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid;
13. Er bestaat geen noodzaak meer tot herhuisvesting van een aantal bewoners van een woonwagenlocatie omdat er geen sprake is van vervuiling op de ze locatie en omdat de bewoners niet wensen te verhuizen;
14. De economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende onderzocht;
15. De woningbouwontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van indiener 6 en van andere woningen in de omgeving;
16. Er is geen onderzoek gedaan of alternatieve locaties kunnen worden aangewend voor realisatie van de woningbouwontwikkeling. Er wordt verwezen naar een locatie aan de Achterhoeksestraat te Rucphen die al in eerdere plannen in beeld zou zijn geweest;
17. Ook de standpuntbepaling in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het gebied De Leijkens dienen bij de procedure voor het plan Hofstede te worden betrokken.

Inhoudelijke reactie:

1. Er zijn inderdaad gronden in de nabijheid van het plangebied die deel uitmaken van het NNB, maar dit betreft niet de gronden die zijn betrokken in het ontwerpbestemmingsplan. De woning van indiener 6 is gelegen op een afstand van ongeveer 300 meter van het NNB. Om de waarde van deze gronden in de omgeving ook voor de toekomst te borgen, is in de planopzet gekozen voor een zorgvuldige overgang van beoogd woongebied naar natuurgebied. Langs de gehele zuidelijke rand van het gebied is daarom een landschappelijke inpassing opgenomen met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'.
2. Door een deskundig bureau is een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd en naderhand nog geactualiseerd. Dit onderzoek voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
3. Zoals al gesteld, ligt in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 op de gronden die zijn betrokken in het ontwerpbestemmingsplan geen bestemming 'Natuur'. Om de waarde van deze gronden in de omgeving ook voor de toekomst te borgen, is in de planopzet gekozen voor een zorgvuldige overgang van beoogd woongebied naar natuurgebied. Langs de gehele zuidelijke rand van het gebied is daarom een landschappelijke inpassing opgenomen met de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'.
4. In het plan wordt juist wel zorg gedragen voor de genoemde verbeteringen.
5. Het gemeentebestuur distantieert zich van een uitspraak als zou er een verschil in waardering voor vormen van huisvesting bestaan. Overigens staan er sociale huurwoningen op gronden aan de Kade die grenzen aan het plangebied. In die zin kan niet ingezien worden wat de waarde is van de inhoud van deze opmerking.
6. In het plangebied is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. De bestaande woningen in de omgeving van het plangebied zijn evenals de woningen in het plangebied geschikt voor de huisvesting van verschillende doelgroepen. Zo staan er aan de Kade ook sociale huurwoningen.

7. Het is vele jaren geleden dat er sprake was van een nieuwbouwimpuls voor het dorp Rucphen. Juist door ook voor de doelgroepen, benoemd in de Woonvisie, huisvestingsmogelijkheden in het leven te roepen, wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit.
8. Het is bekend dat een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Bij de provincie is het verzoek ingediend om te komen tot herbegrenzing van de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het plan wordt gewijzigd in die zin dat in de Regels in artikel 13 een gebiedsaanduiding 'Overige zone – toe te voegen .. Vr' wordt opgenomen; op de verbeelding wordt deze aanduiding ook als zodanig opgenomen.
9. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie voor 125 woningen. De regionale ruimtevraag, in kwantitatief en kwalitatief opzicht voor woningbouwontwikkeling wordt in een regulier ruimtelijk overleg afgestemd en vastgelegd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn de afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn er afspraken gemaakt op basis van de Regionale Agenda Wonen. De daadwerkelijke groei van de gemeente Rucphen loopt achter en er dient daarom een inhaalslag te worden gemaakt om de gemeentelijk woningbouwopgave en aantallen conform de RRO afspraken te realiseren.
10. In de toelichting is in Hoofdstuk 3 uitvoering ingegaan op de aspecten van de ladder van duurzame verstedelijking. De stappen van de ladder zijn correct uitgevoerd.
11. In het ontwerpbestemmingsplan is in Hoofdstuk 5 Planbeschrijving, paragraaf 5.4 Verkeer uitvoerig beschreven dat de te verwachten intensiteiten op de omliggende bestaande infrastructuur, inclusief de ontwikkeling Hofstede, niet zodanig zijn dat de leefbaarheid in het geding komt. Berekend is dat na een afronding van fase 2 in 2030 de verkeersgeneratie van het plangebied 1.473 mvt/etmaal zal zijn. Opgeteld bij de verkeersintensiteit die voor de Kade is berekend, zonder Hofstede, van 1590 mvt/etmaal komt dit op een totaal van 3.063 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer beperkte overschrijding van de grenswaarde van 3.000 mvt/etmaal die gehanteerd wordt voor de Kade en zou alleen van toepassing zijn als alle mvt alleen gebruik maken van de Kade en niet van de andere ontsluitingen die in het plangebied zijn opgenomen.
12. Er is een verkenning gemaakt van de openbare ruimte met daarin aangetoond dat het plan kan voorzien in een voldoende aantal parkeerplaatsen, getoetst aan de Nota Parkeernormen d.d. mei 2017.
13. De reden dat in het verleden een besluit is genomen om te komen tot ontmanteling van de woonwagenlocatie aan de Helakkerstaat te Rucphen was niet gelegen in het feit dat ter plaatse sprake zou zijn van een bodemverontreiniging, maar vloeide voort uit de intrekking van de Woonwagenwet en het feit dat het wonen in een woonwagen niet langer werd beschouwd als een bijzondere woonvorm. Inmiddels is sprake van een herziening van de Woningwet per 1 juli 2015 en zijn er uitspraken van de Nationale Ombudsman. Reden

voor de gemeenteraad om een motie aan te nemen waarin het gemeentebestuur wordt opgedragen scenario's uit te werken voor de toekomst van de betreffende woonwagenlocatie. De consequentie hiervan kan zijn dat de woonwagenlocatie aan de Helakkerstraat alsnog in stand kan blijven, zij het dat deze wel gemoderniseerd moet worden. Dit betekent dat er dan in Hofstede geen ruimte hoeft te worden gereserveerd voor de herhuisvesting van bewoners van de Helakkerstraat.

14. Er is een exploitatie voor dit bestemmingsplan opgesteld, waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.
15. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.
16. In zijn vergadering van 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad unaniem het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, de Leijkens' gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet in de mogelijkheid van realisatie van een afronding van de ontsluitingsstructuur voor de gemeente Rucphen.
17. Bij de overwegingen om het plan de Leijkens op deze manier vast te stellen, dus zonder woningbouwcomponent, is meegenomen dat de inzet er op gericht is om elders (Hofstede) te voorzien in de vraag naar woningen voor de in de Woonvisie genoemde doelgroepen. In de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Leijkens is wel bezien of het gebied zich leent voor woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen. Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie zag aanleiding om hierop niet positief te reageren in het kader van het gevoerde vooroverleg, mede omdat naar de mening van de provincie de planopzet te groot was en heeft in die zin een zienswijze ingediend. Verder bleek het niet mogelijk om noodzakelijke gronden te verwerven. In het gebied Hofstede is het grootste deel van de gronden in eigendom van de gemeente en bestaat bij de andere eigenaren de bereidheid de gronden in te brengen voor de ontwikkeling.

Indiener 7

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze

1. Een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Onvoldoende is aangetoond dat er goede redenen zijn om Gedeputeerde Staten te verzoeken de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' te wijzigen.
2. In het plan wordt onvoldoende duidelijk gemaakt waarom er twee woningen in de noordoosthoek van het plangebied met een rechtstreekse bouwtitel zijn opgenomen, terwijl voor de rest van de gronden in het betreffende deel van het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

3. Voor de bestaande groenstrook aan de Kerkstraat ontbreekt een beplantingsplan. Een dergelijk plan zou moeten worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Inhoudelijke reactie:

1. Het is bekend dat een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'.

Verordening Ruimte

De Verordening ruimte eist dat ruimtelijke mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Daarnaast moet aandacht besteed worden aan de mogelijkheden tot meer compacte bouwwijzen, zoals het bouwen in de hoogte en in de diepte (ondergronds) en anderszins het ruimtegebruik intensiveren. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit in principe alleen daar, waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied 'Hofstede' ligt in de Verordening ruimte voor het overgrote deel binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de gebieden die in de Verordening ruimte zijn aangeduid als stedelijke concentratiegebieden en zoekgebieden voor verstedelijking liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Een beperkt deel van de gronden in het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als overig landelijk gebied. Op gronden met deze aanduiding dient in beginsel niet te worden overgegaan tot stedelijke ontwikkeling.

De regionale ruimtevraag, in kwantitatief en kwalitatief opzicht voor woningbouwontwikkeling wordt in een regulier ruimtelijk overleg afgestemd en vastgelegd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn de afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn er afspraken gemaakt op basis van de Regionale Agenda Wonen. De daadwerkelijke groei van de gemeente Rucphen loopt achter en er dient daarom een inhaalslag te worden gemaakt om de gemeentelijk woningbouwopgave en aantallen conform het RRO afspraken te realiseren.

De kwalitatieve samenstelling van de toe te voegen woningen wordt ingevolge de afspraken in het RRO met name bepaald door de woonwensen van de consument. In de samenstelling van gemeentelijke woningbouwprogramma's blijft variatie gewenst. Het plan 'Hofstede' voorziet in de bouw van maximaal 125 nieuwe woningen in verschillende woningbouwtypologieën en onderverdeeld in sociale huur, geliberaliseerde huur en koop. Het betreft hier een woningbouwlocatie die ruimer van opzet is qua inrichting en qua aantallen dan er binnen de kernen van de gemeente Rucphen voorhanden is.

Omdat er geen mogelijkheden aanwezig zijn binnen het bestaand stedelijk gebied, is gezocht naar een locatie binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling waarop het

woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd. De locatie 'Hofstede' sluit logischerwijs aan bij het bestaand stedelijk gebied ter afronding van de westzijde van de kern Rucphen. Een groot deel is gelegen in Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en een klein deel waar woningen voorzien zijn is gelegen in Gemengd landelijk gebied. De stedenbouwkundige verkaveling is echter dusdanig vorm gegeven dat sprake is van een afgerond geheel, met een duidelijke overgang naar het achterliggend buitengebied. Een verdere uitbreiding in zuidwestelijke richting is in de toekomst dan ook niet meer aan de orde. Om inzicht te verschaffen in de verhoudingen kan worden aangegeven dat het totale plangebied (Fase 1 en Fase 2 gezamenlijk) een oppervlakte heeft van ongeveer 99.580 m². Hiervan ligt 64.345 m² binnen de aanduiding Zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Het resterende deel van het plangebied (35.235 m²) is gelegen buiten het Zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Hiervan is 17.360 m² ingevuld met stedelijke functies. Het overig deel, 17.875 m², betreft geen stedelijke functies. Kortom het percentage van stedelijke functies dat gelegen is buiten het zoekgebied bedraagt hiermee ongeveer 17 % van het totale plangebied.

Ruimtelijk gezien is hiermee sprake van een goede afronding van het stedelijk gebied van de kern Rucphen. De kern wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing met water, groen en natuur en bijbehorende investeringen in het landschap.

Bij de provincie is het verzoek ingediend om te komen tot herbegrenzing van de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het plan wordt gewijzigd in die zin dat in de Regels in artikel 13 een gebiedsaanduiding 'Overige zone – toe te voegen .. Vr' wordt opgenomen; op de verbeelding wordt deze aanduiding ook als zodanig opgenomen.

2. De gronden waarop deze woningen geprojecteerd zijn, hebben in de Verordening Ruimte nu reeds gedeeltelijk de aanduiding 'Stedelijk'. De toelichting bij het plan zal in die zin gewijzigd worden, zodat dit verder wordt verduidelijkt.
3. Sprake is van een bestaand landschapselement dat ook in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Groen – landschapselement' heeft. Omdat het om een bestaande situatie gaat met een instandhoudingsplicht is hiervoor geen beplantingsplan opgenomen. Wel geeft de zienswijze aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen in die zin dat een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen, zodat wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt.

Indiener 8

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze

1. Indiener wenst dat de geplande langzaam verkeer route in het gebied tussen de Kerkstraat en de Schijfs Vaartkant zodanig wordt ingericht dat de bewoners van de Schuitvaart hiervan gebruik kunnen maken met een auto met aanhanger om hun achtertuin te kunnen bereiken.

Inhoudelijke reactie:

1. De route wordt zodanig uitgevoerd dat deze primair alleen geschikt is voor langzaam verkeer. Indien de achtertuin aansluit op de te realiseren infrastructuur is het niet bezwaarlijk dat hij een ontsluiting aanbrengt.

Indiener 9

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze

1. De woningbouwontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van indiener 9 en van andere woningen in de omgeving;
2. Indiener 9 dringt aan op actualisering van het Flora- en Faunaonderzoek, omdat hij zelf vleermuizen en uilen heeft waargenomen, terwijl in het onderzoek is gesteld dat er geen nestgelegenheden voor vleermuizen in het plangebied voorkomen.
3. Indiener 9 kan zich niet vinden in de keuze om een bestaand bosje aan de Pierestraat te kappen.
4. Een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Wegens strijd met deze verordening kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld;
5. De noodzaak voor de bouw van het gepland aantal woningen in het kerkdorp Rucphen is onvoldoende onderbouwd.
6. De geprojecteerde bebouwing sluit qua karakter niet aan bij de bestaande bebouwing langs de Kerkstraat, de Kade en Pierestraat;
7. Andere locaties in het dorp Rucphen, zoals de Leijkens en de omgeving van de Achterhoeksestraat lenen zich beter voor een nieuwbouwontwikkeling;
8. De bestaande infrastructuur beschikt niet over voldoende capaciteit om de toename van de nieuwe verkeersbewegingen te kunnen verwerken;
9. De herhuisvesting van een aantal bewoners van een woonwagenlocatie past niet bij het karakter van de buurt;
10. Er is sprake van een verschil in geraamde uitgifteprijs voor bouwrijpe grond bij het voorontwerp bestemmingsplan (€ 288,00) en het ontwerpbestemmingsplan (€ 240,00).

Inhoudelijke reactie:

1. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.
2. Er is door een deskundig bureau een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd en naderhand nog geactualiseerd. Dit onderzoek voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
3. In het gebied Hofstede, ligt een bosje met een oppervlakte van ongeveer 13.000 m². Dit bosje is ongeveer 20 jaar geleden aangelegd ter compensatie van een uitbreiding van camping De Posthoorn. Het betreffende bosje is relatief jong en bestaat zeer eenzijdig uit dennen. Er is geen sprake van een bijzondere kwaliteit of andere waarden. Het bosje maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Ter compensatie van het te verwijderen bosje en om tegemoet te kunnen komen aan de herplantplicht die samenhangt met het verwijderen van dat bosje, is in het bestemmingsplan Hofstede de aanleg van nieuw bos opgenomen. Bij de realisatie daarvan zal van de gelegenheid gebruik worden gemaakt om de dennen te vervangen door kwalitatief betere beplanting en bomen. Tevens zal de herplant voorzien in een zorgvuldige overgang van het dorp Rucphen naar de Rucphense Bossen en de infrastructuur van de nieuwe wijk krijgt ook aansluiting op de bestaande padenstructuur van de Rucphense Bossen. Tenslotte zal de nieuwe natuurontwikkeling ongeveer 1,5 keer zo groot zijn als het huidige bosje. Al met al redenen voldoende om te stellen dat het hier een verantwoorde ingreep betreft.

4. Het is bekend dat een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Bij de provincie is het verzoek ingediend om te komen tot herbegrenzing van de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het plan wordt gewijzigd in die zin dat in de Regels in artikel 13 een gebiedsaanduiding 'Overige zone – toe te voegen .. Vr' wordt opgenomen; op de verbeelding wordt deze aanduiding ook als zodanig opgenomen.
5. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie voor 125 woningen. De regionale ruimtevraag, in kwantitatief en kwalitatief opzicht voor woningbouwontwikkeling wordt in een regulier ruimtelijk overleg afgestemd en vastgelegd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn de afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn er afspraken gemaakt op basis van de Regionale Agenda Wonen. De daadwerkelijke groei van de gemeente Rucphen loopt achter en er dient daarom een inhaalslag te worden gemaakt om de gemeentelijk woningbouwopgave en aantallen conform de RRO afspraken te realiseren.
6. In het plangebied is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. De bestaande woningen in de omgeving van het plangebied zijn evenals de woningen in het plangebied geschikt voor de huisvesting van verschillende doelgroepen. Zo staan er aan de Kade ook sociale huurwoningen.
7. In zijn vergadering van 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad unaniem het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, de Leijkens' gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet in de mogelijkheid van realisatie van een afronding van de ontsluitingsstructuur voor de gemeente Rucphen.

Bij de overwegingen om dit plan op deze manier vast te stellen, dus zonder woningbouwcomponent, is meegenomen dat de inzet er op gericht is om elders (Hofstede) te voorzien in de vraag naar woningen voor de in de Woonvisie genoemde doelgroepen. In de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Leijkens is wel bezien of het gebied zich leent voor woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen. Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie zag aanleiding om hierop niet positief te reageren in het kader van het gevoerde vooroverleg,

mede omdat naar de mening van de provincie de planopzet te groot was en heeft in die zin een zienswijze ingediend. Verder bleek het niet mogelijk om noodzakelijke gronden te verwerven. In het gebied Hofstede is het grootste deel van de gronden in eigendom van de gemeente en bestaat bij de andere eigenaren de bereidheid de gronden in te brengen voor de ontwikkeling.

8. In het ontwerpbestemmingsplan is in Hoofdstuk 5 Planbeschrijving, paragraaf 5.4 Verkeer uitvoerig beschreven dat de te verwachten intensiteiten op de omliggende bestaande infrastructuur, inclusief de ontwikkeling Hofstede, niet zodanig zijn dat de leefbaarheid in het geding komt. Berekend is dat na een afronding van fase 2 in 2030 de verkeersgeneratie van het plangebied 1.473 mvt/etmaal zal zijn. Opgeteld bij de verkeersintensiteit die voor de Kade is berekend, zonder Hofstede, van 1590 mvt/etmaal komt dit op een totaal van 3.063 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer beperkte overschrijding van de grenswaarde van 3.000 mvt/etmaal die gehanteerd wordt voor de Kade en zou alleen van toepassing zijn als alle mvt alleen gebruik maken van de Kade en niet van de andere ontsluitingen die in het plangebied zijn opgenomen.
9. De reden vloeide voort uit de intrekking van de Woonwagenwet en het feit dat het wonen in een woonwagen niet langer werd beschouwd als een bijzondere woonvorm. Inmiddels is sprake van een herziening van de Woningwet per 1 juli 2015 en zijn er uitspraken van de Nationale Ombudsman. Reden voor de gemeenteraad om een motie aan te nemen waarin het gemeentebestuur wordt opgedragen scenario's uit te werken voor de toekomst van de betreffende woonwagenlocatie. De consequentie hiervan kan zijn dat de woonwagenlocatie aan de Helakkerstraat alsnog in stand kan blijven, zij het dat deze wel gemoderniseerd moet worden. Dit betekent dat er dan in Hofstede geen ruimte hoeft te worden gereserveerd voor de herhuisvesting van bewoners van de Helakkerstraat.
10. Gesignaleerd verschil in uitgifteprijs betreft de uitgifteprijs inclusief of exclusief BTW.

Indiener 10

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. Indiener ziet graag geregeld, dat er tussen zijn eigendom en de nieuwe woningbouwontwikkeling een deugdelijke erfscheiding tot stand wordt gebracht.
2. Als gevolg van de planontwikkeling komt voor indiener 10 de mogelijkheid te vervallen om gebruik te maken van een ontsluiting van zijn achtertuin. Hij wenst deze mogelijkheid te behouden
3. De woningbouwontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van indiener 6 en van andere woningen in de omgeving;
4. Indiener 10 wenst dat alle gronden die bij zijn woning horen de bestemming 'wonen' krijgen. Nu ligt er bij zijn woning grond die nog de bestemming 'agrarisch' heeft.

Inhoudelijke reactie:

1. De plaatsing van een erfscheiding vindt plaats op basis van afspraken tussen de betrokken grondeigenaren.

2. De mogelijkheid van indiener 10, alsmede van diens bureu, om gebruik te maken van een ontsluiting van zijn achtertuin over gronden die nu deel uit maken van het plan is niet vastgelegd in een zakelijk recht. Indien de achtertuin aansluit op de te realiseren infrastructuur is het niet bezwaarlijk dat hij een ontsluiting aanbrengt.
3. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.
4. De betreffende gronden zijn niet gelegen binnen de begrenzing van onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Het ligt voor de hand dat bij een herziening van het betreffende bestemmingsplan 'Kom Rucphen' aan het betreffende deel van de tuin de bestemming 'wonen' (zonder bouwblok) wordt toegekend.

Indieners 11 en 12

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. De beoogde locatie zou een vrije buffer moeten blijven;
2. Een woonwijk nabij de Rucphense Bossen verhoogt de recreatieve druk op deze bossen.
3. De bestaande infrastructuur beschikt niet over voldoende capaciteit om de toename van de nieuwe verkeersbewegingen te kunnen verwerken;
4. Het gebied De Leijkens is veel beter geschikt voor het realiseren van een nieuwe woningbouwontwikkeling in Rucphen.

Inhoudelijke reactie:

1. Bij de gemeente is niet bekend op welke gronden deze stelling gebaseerd is. Wel kan worden aangevoerd dat in de 'Structuurschets Rucphen' d.d. augustus 1984 als potentieel woongebied onder andere 'De Louwen-West' is opgenomen. Dit gebied betreft een groot deel van het plangebied Hofstede. De 'Structuurschets Rucphen' is openbaar bekend gemaakt op 6 november 1986. Weliswaar heeft de locatie deel blijven uitmaken van de opvolgende bestemmingsplannen voor het buitengebied, maar in de gemeentelijke structuurvisies en ook de provinciale structuurplannen is de locatie steeds in beeld gebleven als potentieel woningbouwontwikkelingsgebied.
2. De Rucphense Bossen worden recreatief gebruikt door veel inwoners in de regio. Niet alleen door mensen in de onmiddellijke omgeving. De realisatie van de nieuwbouwontwikkeling zal in relatieve zin van zeer beperkte invloed zijn op de recreatiedruk die de Rucphense Bossen ondervinden.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is in Hoofdstuk 5 Planbeschrijving, paragraaf 5.4 Verkeer uitvoerig beschreven dat de te verwachten intensiteiten op de omliggende bestaande infrastructuur, inclusief de ontwikkeling Hofstede, niet zodanig zijn dat de leefbaarheid in het geding komt. Berekend is dat na een afronding van fase 2 in 2030 de

verkeersgeneratie van het plangebied 1.473 mvt/etmaal zal zijn. Opgeteld bij de verkeersintensiteit die voor de Kade is berekend, zonder Hofstede, van 1590 mvt/etmaal komt dit op een totaal van 3.063 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer beperkte overschrijding van de grenswaarde van 3.000 mvt/etmaal die gehanteerd wordt voor de Kade en zou alleen van toepassing zijn als alle mvt alleen gebruik maken van de Kade en niet van de andere ontsluitingen die in het plangebied zijn opgenomen.

4. In zijn vergadering van 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad unaniem het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, de Leijkens' gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet in de mogelijkheid van realisatie van een afronding van de ontsluitingsstructuur voor de gemeente Rucphen.

Bij de overwegingen om dit plan op deze manier vast te stellen, dus zonder woningbouwcomponent, is meegenomen dat de inzet er op gericht is om elders (Hofstede) te voorzien in de vraag naar woningen voor de in de Woonvisie genoemde doelgroepen.

In de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Leijkens is wel bezien of het gebied zich leent voor woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen.

Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie zag aanleiding om hierop niet positief te reageren in het kader van het gevoerde vooroverleg, mede omdat naar de mening van de provincie de planopzet te groot was en heeft in die zin een zienswijze ingediend. Verder bleek het niet mogelijk om noodzakelijke gronden te verwerven. In het gebied Hofstede is het grootste deel van de gronden in eigendom van de gemeente en bestaat bij de andere eigenaren de bereidheid de gronden in te brengen voor de ontwikkeling.

Indiener 13

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. Indiener 13 pleit er voor om de bestemmingsplannen Hofstede en Pierestraat tijdens dezelfde raadsvergadering vast te stellen.
2. Indiener 13 pleit er voor om er bij de provincie op aan te dringen om het bos dat wordt aangelegd in de nabijheid van de Kerkstraat toe te voegen aan het NNB door middel van een herbegrenzing.
3. Indiener pleit er voor om een informeel wandelpad aan te leggen in de nieuw aan te leggen natuur.
4. Op pagina 14 in de Toelichting bij het plan is abusievelijk vermeld dat er grond met de bestemming 'agrarisch met waarden' komt te liggen in het 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'.
5. Er is geen vertaling van uitvoering van het beplantingsplan gemaakt naar een investeringsbedrag, zodat niet geborgd is dat de investering voldoende is.
6. Ter borging van de realisatie van het beplantingsplan dient een nadere uitwerking in een gekwalificeerd opgesteld beplantingsplan als bijlage te worden toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

7. Onvoldoende duidelijk is of de waterbergingen buiten beschouwing zijn gelaten bij de berekening van de oppervlakte die zal worden ingezet voor de herplant van het bos aan de Pierestraat.
8. Onvoldoende duidelijk is of de landschappelijk inpassing de geadviseerde 5 % beslaat voor realisatie van de landschappelijke inpassing.
9. Onvoldoende duidelijk is of het beplantingsplan voor zowel de landschappelijke inpassing van fase 1 of ook van fase2 geldt.
10. De vraag is of € 240,00 per m² een marktconforme waarde is.
11. Onvoldoende duidelijk is of rekening is gehouden met de landschappelijke inpassing kwaliteitsverbetering voor het bestemmingsplan Pierestraat.
12. Voorgesteld wordt om het beplantingsplan te verbeteren door toevoeging van enkele gesuggereerde bomen- en plantensoorten aan het beplantingsplan.
13. De indruk bestaat dat er bij de bepaling van de oppervlaktes voor herplant van het bosje aan de Pierestraat niet is uitgegaan van de oppervlaktes die in het onderliggend kaartmateriaal zijn opgenomen.
14. In het ontwerpbestemmingsplan worden de groensaldoregeling en de gemeentelijke Groene Kaart niet behandeld.
15. Er dient een aanvullend Flora- en Faunaonderzoek te worden verricht, omdat het huidige advies niet voldoet.
16. Aanbevolen wordt om verduurzaming van de woningbouwontwikkeling te bevorderen door het opnemen van een aantal maatregelen.
17. Het lijkt er op dat er onvoldoende ruimte in het plan is om 'groene kamers' te realiseren.
18. Gevraagd wordt of al bekend is of er langs de Pierestraat een vrijliggend fietspad komt.

Inhoudelijke reactie:

1. Er zijn gronden om niet over te gaan tot het samenvoegen van beide bestemmingsplan procedures.
Reden van dit 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 BV. Met hen is 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.
2. De suggestie van indiener zal wordt voorgelegd aan de provincie.

3. In het nieuw aan te leggen bos worden wandelpaden aangelegd.
4. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt bij het onderwerp Verordening Ruimte worden onder het kopje 'Gemengd landelijk gebied' de woorden 'en natuur' toegevoegd.
5. Het investeringsbedrag voor de uitvoering van deze plannen is berekend op € 117.600.
6. Er zal een concreet landschapsinpassingsplan worden opgesteld dat als bijlage wordt gekoppeld aan een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de bestemmingsplanregels.
7. De waterbergingen zijn hierin niet meegenomen. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld zodat de berekening wordt verduidelijkt.
8. Landschappelijke inpassing betreft een oppervlakte van ongeveer 17.000 m². Dit is ongeveer 17 % van het totale planoppervlak.
9. Het betreft zowel fase 1 als fase 2.
10. Het betreft hier de door de gemeente vastgesteld bouwgrondprijs voor woningbouw.
11. Dit betreft een ruimte voor ruimte ontwikkeling met haar eigen verantwoording voor landschappelijk inpassing.
12. De suggesties worden meegenomen in het beplantingsplan dat bij het plan gevoegd wordt.
13. In het gebied Hofstede, ligt een bosje met een oppervlakte van ongeveer 13.000 m². Dit bosje is ongeveer 20 jaar geleden aangelegd ter compensatie van een uitbreiding van camping De Posthoorn. Het betreffende bosje is relatief jong en bestaat zeer eenzijdig uit dennen. Er is geen sprake van een bijzondere kwaliteit of andere waarden. Het bosje maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland.
Ter compensatie van het te verwijderen bosje en om tegemoet te kunnen komen aan de herplantplicht die samenhangt met het verwijderen van dat bosje, is in het bestemmingsplan Hofstede de aanleg van nieuw bos opgenomen. Bij de realisatie daarvan zal van de gelegenheid gebruik worden gemaakt om de dennen te vervangen door kwalitatief betere beplanting en bomen. Tevens zal de herplant voorzien in een zorgvuldige overgang van het dorp Rucphen naar de Rucphense Bossen en de infrastructuur van de nieuwe wijk krijgt ook aansluiting op de bestaande padenstructuur van de Rucphense Bossen. Tenslotte zal de nieuwe natuurontwikkeling ongeveer 1,5 keer zo groot zijn als het huidige bosje. Al met al redenen voldoende om te stellen dat het hier een verantwoorde ingreep betreft.
14. De verwijzing naar de Groen Kaart wordt opgenomen in de Toelichting. Er wordt uitgegaan van een herplant binnen het plangebied, zodat de groensaldo benadering in beginsel niet aan de orde is.
15. Door een deskundig bureau is een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd en naderhand nog geactualiseerd. Dit onderzoek voldoet aan de daaraan te stellen eisen.
16. Deze maatregelen kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Deze vloeien wel voort uit nieuwe Wet- en Regelgeving, waaraan de bouwende partijen zich moeten houden.
17. De inrichting van de openbare ruimte voorziet daar wel in
18. De Pierestraat ligt buiten het plangebied. Wel zal de Pierestraat heringericht worden. Een herinrichtingsplan is nog niet beschikbaar. Wel ligt het in het voornemen om een trottoir en fietspad in het ontwerp op te nemen.

Indiener 14

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. Het bestemmingplan sluit niet aan op de structuur van het dorp Rucphen. De ontsluitingsstructuur van Rucphen is gelegen aan de noordzijde van het dorp, terwijl de nieuwbouwlocatie ontsloten wordt via de kern. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied. Met name de aansluiting op de Kerkstraat is veel te smal.
2. Andere locaties in het dorp Rucphen, zoals de Leijkens lenen zich beter voor een nieuwbouwontwikkeling.
3. Indiener verzoekt om duidelijkheid te verstrekken inzake de splitsing in fase 1a en fase 1b.
4. In het plan wordt onvoldoende duidelijk gemaakt waarom er twee woningen in de noordoosthoek van het plangebied met een rechtstreekse bouwtitel zijn opgenomen, terwijl voor de rest van de gronden in het betreffende deel van het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
5. De beoogde locatie zou een vrije buffer moeten blijven;
6. Gronden aan de zuidzijde van de woningen aan de Turfgreef zijn opgenomen met de bestemming 'Groen'. De bestemming 'Natuur' biedt een betere waarborg dat het landschapselement in stand blijft.
7. Brede straatprofielen bevorderen de veiligheid voor voetgangers en fietsers niet.
8. Opgenomen is dat een watergang langs de Kerkstraat een onderdeel van de cultuurhistorische structuur vormt. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid. Het verdient aanbeveling de toelichting hierop aan te passen.
9. Aan de oostzijde van de Kerkstraat is een Wadi opgenomen. De locatie is echter hoog gelegen en zal niet gevoed worden door het omliggend gebied. Voorgesteld wordt om het plan hierop aan te passen.
10. De woningbouwontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van de woning van indiener 14.

Inhoudelijke reactie:

1. Door de gekozen wijze van aansluiting van de nieuwbouwlocatie op de bestaande structuur van het dorp Rucphen vindt juist een goede aansluiting op het dorp Rucphen plaats. Door de keuze van een aansluiting op de Kade en een op de Kerkstraat wordt de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en het bestaande dorp versterkt. De gekozen profielen zijn van voldoende maat om het verkeersaanbod veilig te verwerken.
2. In zijn vergadering van 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad unaniem het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, de Leijkens' gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet in de mogelijkheid van realisatie van een afronding van de ontsluitingsstructuur voor de gemeente Rucphen.
Bij de overwegingen om dit plan op deze manier vast te stellen, dus zonder woningbouwcomponent, is meegenomen dat de inzet er op gericht is om elders (Hofstede) te voorzien in de vraag naar woningen voor de in de Woonvisie genoemde doelgroepen.

In de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Leijkens is wel gezien of het gebied zich leent voor woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen. Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie zag aanleiding om hierop niet positief te reageren in het kader van het gevoerde vooroverleg, mede omdat naar de mening van de provincie de planopzet te groot was en heeft in die zin een zienswijze ingediend. Verder bleek het niet mogelijk om noodzakelijke gronden te verwerven. In het gebied Hofstede is het grootste deel van de gronden in eigendom van de gemeente en bestaat bij de andere eigenaren de bereidheid de gronden in te brengen voor de ontwikkeling.

3. De splitsing tussen fase 1a en fase 1b heeft te maken met de keuzes die gemaakt zijn om het bouw- en woonrijp maken van het gebied te faseren. Omdat er een grote behoefte bestaat aan de toevoeging van sociale huurwoningen in het dorp Rucphen is er voor gekozen aan de realisering daarvan prioriteit toe te kennen.
4. De gronden waarop deze woningen geprojecteerd zijn, hebben in de Verordening Ruimte nu reeds gedeeltelijk de aanduiding 'Stedelijk'. De toelichting bij het plan zal in die zin gewijzigd worden, zodat dit verder wordt verduidelijkt.
5. Bij de gemeente is niet bekend op welke gronden deze stelling gebaseerd is. Wel kan worden aangevoerd dat in de 'Structuurschets Rucphen' d.d. augustus 1984 als potentieel woongebied onder andere 'De Louwen-West' is opgenomen. Dit gebied betreft een groot deel van het plangebied Hofstede. De 'Structuurschets Rucphen' is openbaar bekend gemaakt op 6 november 1986. Weliswaar heeft de locatie deel blijven uitmaken van de opvolgende bestemmingsplannen voor het buitengebied, maar in de gemeentelijke structuurvisies en ook de provinciale streekplannen is de locatie steeds in beeld gebleven als potentieel woningbouwontwikkelingsgebied.
6. Het betreft hier een landschapselement dat momenteel aanwezig is en ook al in het huidige bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen met een bestemming 'Groen'. Op basis van de oude en de nieuwe bestemmingsplanregeling dient dit bestaande landschapselement in stand te worden gehouden. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is al sprake van een verplichte instandhouding van het landschapselement.
7. De inrichting van de openbare ruimte is nader uitgewerkt, waarbij een inrichting zodanig vorm krijgt dat sprake is van voldoende ruimte voor groen, veilig gebruik door voetgangers, fietsers en automobilisten en parkeren, overeenkomstig het meest recent vastgestelde gemeentelijk beleid.
8. In de toelichting wordt de betreffende passage verwijderd.
9. In de watervergunningsaanvraag is aangetoond dat de betreffende Wadi wel geschikt is voor de berging van water.
10. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen

een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.

Indiener 15

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. De nieuwbouwlocatie is geprojecteerd op een waardevolle strook landbouwgrond die een overgang vormt van de bestaande bebouwing naar de Rucphense Bossen.
In het plan wordt niet aangetoond dat bij het opstellen daarvan de waarde van het landschap is meegewogen.
2. De toekomstvisie Puur Rucphen gaat uit van een verbetering van de uitstraling van de dorpen, de nieuwbouwontwikkeling Hofstede doet juist afbreuk aan het huidige aantrekkelijke landschap.
3. De bestaande infrastructuur beschikt niet over voldoende capaciteit om de toename van de nieuwe verkeersbewegingen te kunnen verwerken;
4. Bovendien zal het verkeersaanbod toenemen als gevolg van andere ontwikkelingen, zoals een nieuwe camping en de uitbreiding van een bestaande camping.
5. Andere locaties in het dorp Rucphen, zoals de Leijkens, lenen zich beter voor een nieuwbouwontwikkeling.

Argumenten die in dit verband worden ingebracht zijn de volgende:

- a. Voor realisatie van het plan Hofstede moeten aan de Kade twee woningen worden gesloopt.
 - b. Het bos aan de Pierestraat moet worden gekapt.
 - c. Door realisatie van het plan Hofstede worden meer mensen gedupeerd dan bij de ontwikkeling op andere locaties.
 - d. Op andere locaties is de inbreuk op het landschap minder ernstig.
 - e. Het plangebied Hofstede ligt verder van het centrum van Rucphen af dan andere locaties.
 - f. Een deel van het plangebied valt niet binnen het zoekgebied voor verstedelijking.
 - g. De bestaande infrastructuur nabij plangebied Hofstede beschikt niet over voldoende capaciteit om de toename van de nieuwe verkeersbewegingen te kunnen verwerken;
 - h. Het bouwverkeer naar het plangebied moet door het centrum van Rucphen.
 - i. Het draagvlak bij de bevolking voor het ontwikkelen van planlocatie Hofstede is veel geringer dan bijvoorbeeld bij plan de Leijkens was. Tegen het ontwerpbestemmingsplan de Leijkens zijn slechts drie zienswijzen ingediend, terwijl er tegen ontwerpbestemmingsplan Hofstede meer dan 60 zienswijzen zijn te verwachten.
6. Er wordt op aangedrongen om alsnog plan de Leijkens als nieuwbouwontwikkeling in procedure te brengen.
 7. In het plan wordt onvoldoende duidelijk gemaakt waarom er twee woningen in de noordoosthoek van het plangebied met een rechtstreekse bouwtitel zijn opgenomen, terwijl voor de rest van de gronden in het betreffende deel van het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

8. Indiener 15 is van mening dat er geen woonwagenstandplaatsen in het bestemmingsplan mogelijk mogen worden gemaakt.
9. Het verdient aanbeveling om het plan in zijn geheel uitgewerkt in procedure te brengen. Anders bestaat onvoldoende duidelijkheid over alle aspecten. De procedure die voor fase 2 wordt voorgesteld is te vaag.

Inhoudelijke reactie:

1. Het realiseren van een woningbouwontwikkeling betekent dat de huidige bestemmingen niet gehandhaafd kunnen blijven. Door middel van het opnemen van de bestemmingen Groen en Natuur aan de randen van het gebied wordt zorg gedragen voor een goede overgang van het te bebouwen gedeelte en de bestaande waarden van gronden die buiten het plangebied zijn gelegen.
2. In het plangebied is sprake van een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. De bestaande woningen in de omgeving van het plangebied zijn evenals de woningen in het plangebied geschikt voor de huisvesting van verschillende doelgroepen. Zo staan er aan de Kade ook sociale huurwoningen. Zodoende levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de kern Rucphen. Verder wordt in het plan gekozen voor een zorgvuldige overgang van bebouwing naar natuur. In die zin is juist sprake van een impuls voor de kwaliteit van het landschap.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is in Hoofdstuk 5 Planbeschrijving, paragraaf 5.4 Verkeer uitvoerig beschreven dat de te verwachten intensiteiten op de omliggende bestaande infrastructuur, inclusief de ontwikkeling Hofstede, niet zodanig zijn dat de leefbaarheid in het geding komt.
4. In het kader van ontwikkelingen op het gebied van recreatie, zullen deze ontwikkelingen, indien daartoe aanleiding bestaat, goede oplossingen voor eventuele consequenties op het gebied van verkeer moeten aandragen.
5. In zijn vergadering van 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad unaniem het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, de Leijkens' gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet in de mogelijkheid van realisatie van een afronding van de ontsluitingsstructuur voor de gemeente Rucphen.
 Bij de overwegingen om dit plan op deze manier vast te stellen, dus zonder woningbouwcomponent, is meegenomen dat de inzet er op gericht is om elders (Hofstede) te voorzien in de vraag naar woningen voor de in de Woonvisie genoemde doelgroepen.
 In de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Leijkens is wel bezien of het gebied zich leent voor woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen.
 Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie zag aanleiding om hierop niet positief te reageren in het kader van het gevoerde vooroverleg, mede omdat naar de mening van de provincie de planopzet te groot was en heeft in die zin een zienswijze ingediend. Verder bleek het niet mogelijk om noodzakelijke gronden te verwerven. In het gebied Hofstede is het grootste deel van de gronden in eigendom van de gemeente en bestaat bij de andere eigenaren de bereidheid de gronden in te brengen voor de ontwikkeling.

- a. Het betreft de sloop van twee oude woningen, die niet meer in een goede onderhoudsstaat zijn.
- b. In het gebied Hofstede, ligt een bosje met een oppervlakte van ongeveer 13.000 m². Dit bosje is ongeveer 20 jaar geleden aangelegd ter compensatie van een uitbreiding van camping De Posthoorn. Het betreffende bosje is relatief jong en bestaat zeer eenzijdig uit dennen. Er is geen sprake van een bijzondere kwaliteit of andere waarden. Het bosje maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Ter compensatie van het te verwijderen bosje en om tegemoet te kunnen komen aan de herplantplicht die samenhangt met het verwijderen van dat bosje, is in het bestemmingsplan Hofstede de aanleg van nieuw bos opgenomen. Bij de realisatie daarvan zal van de gelegenheid gebruik worden gemaakt om de dennen te vervangen door kwalitatief betere beplanting en bomen. Tevens zal de herplant voorzien in een zorgvuldige overgang van het dorp Rucphen naar de Rucphense Bossen en de infrastructuur van de nieuwe wijk krijgt ook aansluiting op de bestaande padenstructuur van de Rucphense Bossen. Tenslotte zal de nieuwe natuurontwikkeling ongeveer 1,5 keer zo groot zijn als het huidige bosje. Al met al redenen voldoende om te stellen dat het hier een verantwoorde ingreep betreft.
- c. Te constateren is dat er geen initiatief kan worden ontwikkeld dat niet op weerstand vanuit de omgeving stuit. In een dichtbevolkt land als Nederland is dat haast onvermijdelijk. Niet valt echter in te zien dat door deze ontwikkeling meer mensen zouden worden gedupeerd dan door een andere ontwikkeling.
- d. Het ontwikkelingsgebied wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.
- e. De afstanden van plangebied Hofstede en het centrum van de kern Rucphen zijn vergelijkbaar met de afstanden van andere locaties met de aanduiding zoekgebied tot het centrum van de kern.
- f. Het is op zich correct dat een aanzienlijk deel van het plangebied is gelegen buiten het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het is alleen ook zo dat een groot gedeelte hiervan geen stedelijk functie gaat krijgen. Per saldo gaat het, fase 1 en fase 2 gecombineerd, om ongeveer de navolgende oppervlakten. Totale plangebied ongeveer 99.580 m², waarvan in het zoekgebied 64.345 m², stedelijke functies buiten het zoekgebied 17.360 m², ongeveer 17 %, en ten behoeve van natuur 17.875 m² buiten het zoekgebied.
Voor wat betreft de stedelijke functies buiten het zoekgebied, is bij de provincie een verzoek tot herbegrenzing Verordening Ruimte ingediend.
- g. In het ontwerpbestemmingsplan is in Hoofdstuk 5 Planbeschrijving, paragraaf 5.4 Verkeer uitvoerig beschreven dat de te verwachten intensiteiten op de omliggende bestaande infrastructuur, inclusief de ontwikkeling Hofstede, niet zodanig zijn dat de leefbaarheid in het geding komt. Berekend is dat na een afronding van fase 2 in 2030 de verkeersgeneratie van het plangebied 1.473 mvt/etmaal zal zijn. Opgeteld bij de verkeersintensiteit die voor de Kade is berekend, zonder Hofstede, van 1590 mvt/etmaal komt dit op een totaal van 3.063 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer beperkte overschrijding van de grenswaarde van 3.000 mvt/etmaal die gehanteerd

- wordt voor de Kade en zou alleen van toepassing zijn als alle mvt alleen gebruik maken van de Kade en niet van de andere ontsluitingen die in het plangebied zijn opgenomen.
- h. De bestaande infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het bouwverkeer te kunnen verwerken. Er zullen wel route voor het bouwverkeer worden aangegeven. Deze route zal niet leiden door het centrum van het dorp Rucphen
 - i. Er is door of namens 59 personen/instanties een zienswijze ingediend. Het aantal zienswijzen is op zich niet doorslaggevend voor de validiteit van deze zienswijzen.
6. Over het in ontwikkeling nemen van locatie De Leijkens heeft besluitvormig plaatsgevonden. Hierop wordt in deze Nota van Zienswijzen op verschillende plaatsen ingegaan.
7. De gronden waarop deze woningen geprojecteerd zijn, hebben in de Verordening Ruimte nu reeds gedeeltelijk de aanduiding 'Stedelijk'. Het plan zal in die zin gewijzigd worden vastgesteld, zodat dit verder wordt verduidelijkt.
8. In het verleden is een besluit is genomen om te komen tot ontmanteling van de woonwagenlocatie aan de Helakkerstraat te Rucphen. De reden hiervoor vloeiende voort uit de intrekking van de Woonwagenwet en het feit dat het wonen in een woonwagen niet langer werd beschouwd al een bijzondere woonvorm. Inmiddels is sprake van een herziening van de Woningwet per 1 juli 2015 en zijn er uitspraken van de Nationale Ombudsman. Reden voor de gemeenteraad om een motie aan te nemen waarin het gemeentebestuur wordt opgedragen scenario's uit te werken voor de toekomst van de betreffende woonwagenlocatie. De consequentie hiervan kan zijn dat de woonwagenlocatie aan de Helakkerstraat alsnog in stand kan blijven, zij het dat deze wel gemoderniseerd moet worden. Dit betekent dat er dan in Hofstede geen ruimte hoeft te worden gereserveerd voor de herhuisvesting van bewoners van de Helakkerstraat.
9. Voor de ontwikkeling van het plangebied is gekozen voor een fasering. De eerste fase voorziet in de mogelijkheid voor het bouwen van maximaal 125 grondgebonden woningen en de aanleg van een landschappelijke inpassing van het plangebied alsmede van de bestaande oostelijk gelegen dorpsrand. De tweede fase kan in ontwikkeling worden genomen na afstemming op regionaal niveau. Juist door de keuze voor een wijziging wordt voorzien in flexibiliteit met toch voldoende rechtszekerheid.

Indiener 16

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. Omdat een deel van het plangebied is gelegen in gebied dat in de Verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' moet een herbegrenzingsprocedure worden gevolgd als bedoeld in artikel 8.3 en artikel 38.5 van de Verordening Ruimte.
2. Er ontbreekt een concreet landschapsinrichtingsplan, waarnaar verwezen wordt in de planregels. Het is noodzakelijk dat de voorgenomen en vereiste kwaliteitsverbetering wordt vastgelegd in een concreet landschapsinpassingsplan dat als bijlage wordt gekoppeld aan een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de bestemmingsplanregels, zodat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte.

3. Geadviseerd wordt om het plan na verwerking van de aanbevelingen onder 1 en 2 gewijzigd vast te stellen.

Inhoudelijke reactie:

1. Het is bekend dat een deel van de locatie is gelegen in gebied dat in de provinciale verordening Ruimte is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Bij de provincie is het verzoek ingediend om te komen tot herbegrenzing van de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Het plan wordt gewijzigd in die zin dat in de Regels in artikel 13 een gebiedsaanduiding 'Overige zone – toe te voegen .. Vr' wordt opgenomen; op de verbeelding wordt deze aanduiding ook als zodanig opgenomen.
2. Er is een landschapsinpassingsplan opgesteld dat als bijlage wordt gekoppeld aan een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de bestemmingsplanregels. Het plan wordt gewijzigd in die zin dat in de Regels in artikel 16 een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen ter borging van de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan.
3. Dit heeft tot gevolg dat de raad zal worden voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen.

Indiener 17

Samenvatting en inhoud ingediende zienswijze:

1. De keuze om de ontwikkeling gefaseerd in uitvoering te brengen en een deel van het gebied door middel van een planwijziging in een latere fase planologisch geschikt te maken voor woningbouw biedt onvoldoende rechtszekerheid.
2. In het vigerend bestemmingsplan geldt voor het gebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschappelijk'. In de plantoelichting ontbreekt een onderbouwing waarom de nieuwe ontwikkeling verenigbaar is met het behouden van de bijzondere structuur.
3. Een aanzienlijk deel van het plangebied ligt buiten het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Slechts een beperkt deel ligt binnen dit zoekgebied. En daarom kan niet gesteld worden dat de ontwikkeling op grond van provinciaal beleid aanvaardbaar is. Uitgangspunt van de Verordening Ruimte is dat ontwikkelingen primair binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden.
4. Bij woningbouwontwikkeling dient het accent te liggen op inbreiden en herstructureren met aandacht voor de mogelijkheden tot meer compacte bouwwijzen en door intensivering van het ruimtegebruik.
5. Er is bij de stedenbouwkundige en landschappelijk inrichting onvoldoende rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waarbij relevant is dat het plangebied raakt aan gebied, gelegen in het NNB.
6. De ruimtelijke onderbouwing doet onvoldoende recht aan de aanwezige waarden in de omgeving van het plangebied.
7. In de bestemmingsplanregels is onvoldoende gewaarborgd dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat voor een goede landschappelijk inpassing.
8. De ontwikkeling moet worden beschouwd in relatie tot een ruimte voor ruimte initiatief grenzend aan het plangebied.

9. Onvoldoende is onderzocht of de ontwikkeling binnen stedelijk gebied of in een ander zoekgebied kan worden gerealiseerd.
10. De landschapsinvesteringsopgave kan niet zuiver worden berekend als de gronduitgifteprijs niet bekend is.
11. Uitvoering van het beplantingplan is onvoldoende geborgd.
12. In de toelichting is onvoldoende verantwoord dat geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkeling van de agrarische economie.
13. Uit de onderbouwing blijkt niet dat de ontwikkeling past binnen de afspraken over de kwantiteit en de kwaliteit in de regio.
14. Uit de bevolkingsmonitor blijkt dat de bevolking in Rucphen krimpt, zodat er geen behoefte is aan de toevoeging van een groot aantal woningen.
15. Het woningbouwprogramma van 2013 is achterhaald en overigens niet te raadplegen.
16. Een gedegen onderbouwing van de behoefte aan de geprojecteerde woningen ontbreekt.
17. De leegstand is niet betrokken bij de onderbouwing van de behoefte.
18. Nu de behoefte niet gedegen is onderbouwd, voldoet het plan niet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.
19. Een RIGO-rapportage gaat alleen over de behoefte aan sociale huurwoningen en niet over de woningbehoefte voor andere woningcategorieën.
20. Andere gebieden met de aanduiding zoekgebied zijn betere geschikt voor de realisatie van een nieuwe woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen.
21. De gemeentelijke toekomstvisie gaat uit van uitvoering van de centrumplannen met ruimte voor voorzieningen en wonen, met voorrang aan plannen die bijdragen aan de vitaliteit van de kernen. Daarbij wordt geanticipeerd op het voorkomen van leegstand. Ontwikkeling van Hofstede leidt juist tot meer leegstand.
22. Op basis van de Woonvisie 2013 – 2018 was de veronderstelling dat de woningvoorraad in 2022 de maximale omvang heeft, zodat de behoefte aan de ontwikkeling Hofstede niet vaststaat.
23. Het bodemonderzoek maakt melding van lichte verontreinigen. Het is niet begrijpelijk dat er geen vervolgonderzoek wordt verricht.
24. De verkeersgegevens die worden gebruikt voor de geluidsberekening zijn veel te rooskleurig en er is geen rekening gehouden met ontwikkelingen op het gebied van recreatie in de omgeving.
25. Er is nog geen nader onderzoek verricht op het gebied van archeologie.
26. Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom het acceptabel is om af te wijken van de richtafstand van een bedrijf.
27. Op het gebied van de waterhuishouding is onvoldoende aangetoond dat aan de wateropgave kan worden voldaan.
28. De natuurtoets is niet volledig en actueel.
29. Bij de beoordeling van de gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn niet de juiste uitgangspunten gehanteerd voor de toename van het verkeer.
30. In de onderbouwing wordt geen zinvolle argumentatie gegeven over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht.

31. Omdat de intentie is om flexibel in te spelen op de woningbehoefte blijkt dat onvoldoende duidelijk is wat de kwantitatieve woningbehoefte is.
32. Niet is aangetoond dat de verkeersintensiteit op de Kade onder de grenswaarde van maximum 3000 mvt/dag blijft voor het weggedeelte tussen de Turfgreef en de Kerkstraat.
33. Er is aanvullend onderzoek nodig naar de verkeersintensiteiten op de Raadhuisstraat en de St. Martinusstraat.
34. De verkeers-effecten van andere ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een nieuwe camping aan de Kerkstraat en de bouw van woningen aan de Kerkstraat is niet meegenomen bij de berekeningen.
35. Er zijn aanvullende verkeersmaatregelen nodig voor de veiligheid van de schoolkinderen.
36. Realisatie van uitbreidingsplannen van camping De Posthoorn zal tot verkeerstoename leiden. Al met al zullen alle verkeerbewegingen tezamen zogen voor een toename van de verkeersbelasting die het toelaatbare ruimschoots overschrijdt en wordt de totale verkeersgeneratie onderschat.
37. In het plangebied is onvoldoende parkeergelegenheid voorzien.
38. Het plan moet in strijd worden geacht met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Met name als gevolg van de grove aantasting van hun privacy, de gevolgen voor de omgeving en het verlies van de aanwezige natuurwaarden en de bestaande zichtlijnen.
39. De locatie De Leijkens is veel beter geschikt als nieuw ontwikkelingslocatie voor de kern Rucphen.
40. Gevreesd wordt voor schade als gevolg van werkzaamheden.

Inhoudelijke reactie:

1. De procedure als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is met voldoende waarborgen omkleed. Door het maken van deze keuze is duidelijk dat voor ogen staat dat, als er behoefte aan woningen is in de kern Rucphen en deze behoefte in regionaal bestuurlijk overleg onderkend wordt, op het betreffende deel van de locatie woningbouw tot stand kan komen.
2. Het realiseren van een woningbouwontwikkeling betekent dat de huidige bestemmingen niet gehandhaafd kunnen blijven. Door middel van het opnemen van de bestemmingen Groen en Natuur aan de randen van het gebied wordt zorg gedragen voor een goede overgang van het te bebouwen gedeelte en de bestaande waarden van gronden die buiten het plangebied zijn gelegen.
3. Het is op zich correct dat een aanzienlijk deel van het plangebied is gelegen buiten het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het is ook zo dat een groot gedeelte hiervan geen stedelijk functie gaat krijgen. Per saldo gaat het, fase 1 en fase 2 gecombineerd, om ongeveer de navolgende oppervlakten: totale plangebied 99.300 m², stedelijke functies 78.110 m², waarvan in het zoekgebied 64.345 m², dus stedelijke functies buiten het zoekgebied 13.765 m², ongeveer 14 %, en ten behoeve van natuur 21.200 m² buiten het zoekgebied.

Voor wat betreft de stedelijke functies buiten het zoekgebied is een verzoek tot herbegrenzing ingediend bij de provincie als bedoeld in artikel 8.3 en artikel 38.5 van de Verordening Ruimte.

4. Het is correct dat primair gezien moet worden of de woningbouwopgave binnenstedelijk kan worden gerealiseerd. Het is echter ook zo dat binnen de stedelijke contour van de kern Rucphen onvoldoende ruimte beschikbaar is om deze opgave te kunnen realiseren. Overigens is in het onherroepelijke centrumplan Rucphen ook voorzien in woningbouw. Gelet op de ligging, gaat het hier om compacte bouwwijzen met intensivering van het ruimtegebruik. Het betreft hier appartementen. De kern Rucphen dient te worden beschouwd als een landelijke kern, kenmerk is daarbij dat de woningmarkt voornamelijk is gericht op aankoop van grondgeboden woningen met een tuin en niet op compacte bouwwijzen en geïntensiveerde vormen van ruimtegebruik.
5. Zoals onder 2. Aangegeven kan woningbouwontwikkeling alleen plaatsvinden na herziening van het bestemmingsplan. In de toelichting is een onderbouwing voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het gebied opgenomen. Om een optimale overgang te realiseren van te ontwikkelen woningbouw en het nabijgelegen natuurgebied voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van een robuust natuurgebied.
6. Door de keuze voor het opnemen van de bestemming 'Natuur' als begrenzing van het nieuwe woongebied, alsmede van het bestaand woongebied (de woningen aan de Schuitvaart te Rucphen) worden de natuurlijke waarden van het bosgebied aan de zuidzijde van de kern Rucphen extra beschermd.
7. Als extra borging wordt het plan gewijzigd vastgesteld met de toevoeging van een voorwaardelijke verplichting.
8. Er zijn gronden om niet over te gaan tot het samenvoegen van beide bestemmingsplan procedures.
Reden van dit 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 BV. Met hen is 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.
9. In zijn vergadering van 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad unaniem het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012, de Leijkens' gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet

in de mogelijkheid van realisatie van een afronding van de ontsluitingsstructuur voor de gemeente Rucphen.

Bij de overwegingen om dit plan op deze manier vast te stellen, dus zonder woningbouwcomponent, is meegenomen dat de inzet er op gericht is om elders (Hofstede) te voorzien in de vraag naar woningen voor de in de Woonvisie genoemde doelgroepen. In de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Leijkens is wel bezien of het gebied zich leent voor woningbouwontwikkeling bij het dorp Rucphen. Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie zag aanleiding om hierop niet positief te reageren in het kader van het gevoerde vooroverleg, mede omdat naar de mening van de provincie de planopzet te groot was en heeft in die zin een zienswijze ingediend. Verder bleek het niet mogelijk om noodzakelijke gronden te verwerven. In het gebied Hofstede is het grootste deel van de gronden in eigendom van de gemeente en bestaat bij de andere eigenaren de bereidheid de gronden in te brengen voor de ontwikkeling. .

10. De gronduitgifteprijsen zijn bekend. Voor sociale huurwoningen bedraagt deze € 150,00 per m², voor geliberaliseerde huurwoningen bedraagt deze € 180,00 per m² en voor vrije sector koopwoningen bedraagt deze 240,00 per m² (bedragen excl BTW).
11. Er zal een concreet landschapinpassingsplan worden opgesteld dat als bijlage wordt gekoppeld aan een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de bestemmingsplanregels.
12. Degenen die gronden in het gebied in eigendom hebben, zijn geen agrarische ondernemers.
13. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie voor 125 woningen. De regionale ruimtevraag, in kwantitatief en kwalitatief opzicht voor woningbouwontwikkeling wordt in een regulier ruimtelijk overleg afgestemd en vastgelegd. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwaliteit van de woningbouwontwikkelingen in de regio. Per gemeente zijn de afspraken vastgelegd over de woningbouwopgaven en de kwantiteit van de woningen die in plannen, harde en zachte plancapaciteiten, zijn opgenomen. Tijdens het RRO van 1 december 2016 zijn er afspraken gemaakt op basis van de Regionale Agenda Wonen. De daadwerkelijke groei van de gemeente Rucphen loopt achter en er dient daarom een inhaalslag te worden gemaakt om de gemeentelijk woningbouwopgave en aantallen conform de RRO afspraken te realiseren.
14. De ontwikkeling van de bevolking in Rucphen is sinds 2014 gestaag aan het groeien. Had Rucphen per 1 januari 2014 nog 22.180 inwoners per 1 januari 2018 zijn dit er 22.401 en zelfs per 1 september 2018 zijn er 22.500 inwoners.
Er is ondanks de prognoses dus sprake van een (beperkte) groei en in ieder geval niet van krimp. Mede gelet op de huidige woningbouwproductie (150 woningen toe te voegen in 2018), zal ook op korte termijn zeker geen krimp optreden. Er is juist sprake van onvoldoende harde plancapaciteit.
15. Het woningbouwprogramma van 2013 maakt als bijlage deel uit van de Woonvisie 2013 – 2018. Dit is een openbaar stuk en beschikbaar.

16. Op basis van de provinciale behoefte-prognose geldt voor Rucphen voor de tijd tot 2028 een woningbehoefte van 515 woningen. Hiervan zijn 295 woningen opgenomen in harde plancapaciteit. Er is dan ook nog een tekort van 220 woningen in de harde plancapaciteit. Zelfs als de totale capaciteit van Hofstede meegenomen wordt, blijft er nog een tekort aan harde plancapaciteit over.
17. Er is in de kern Rucphen sprake van een leegstand van 0,5 %. Een dergelijk laag percentage is verwaarloosbaar.
18. De behoefte is aantoonbaar, zodoende wordt wel voldaan aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.
19. Het klopt dat de RIGO-rapportage alleen ziet op de behoefte aan sociale huurwoningen. Het is echter eveneens zo dat er in Rucphen sprake is van een vaste verhouding tussen het toevoegen van sociale huurwoningen en woningen in de koopsector. Deze verhouding ligt in Rucphen als volgt 30% sociale huur, 70% koopsector. Doorrekenend met dit gegeven genereert een behoefte aan 38 sociale huurwoningen een behoefte aan ongeveer 90 woningen in de koopsector.
20. Onder 11. is al ingegaan op de procedure die is gevolgd voor het gebied De Leijkens.
21. Hofstede zal juist voorzien in een bestaande en reële woningbehoefte. Toevoeging van deze nieuwe woningbouwontwikkeling zal juist op een positieve wijze bijdragen aan de leefbaarheid van de kern Rucphen.
22. De gegevens van de provinciale behoefte-prognose, die van recenter datum zijn dan de woonvisie 2013 - 2018, geven een ander beeld.
23. Gezien de relatief lage gehalten van de aangetroffen verontreinigingen is er geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek.
24. De verkeersgegevens zijn correct en van recente datum. In het kader van ontwikkelingen op het gebied van recreatie, zullen deze ontwikkelingen, indien daartoe aanleiding bestaat. goede oplossingen voor eventuele consequenties op het gebied van verkeer moeten aandragen.
25. Het onderzoek wordt tijdig verricht.
26. In het bij het ontwerpbestemmingsplan behorende hinderonderzoek d.d. 30 maart 2016 wordt geconstateerd dat er sprake is van een drietal bedrijven/bestemmingen een richtafstand hebben met een overlapping met het plangebied:
 - a. Detailhandel bestemming Kade 29 (richtafstand geur, stof, gevaar en geluid)
 - b. Begraafplaats Rucphen, Kerkstraat 28 (richtafstand geluid)
 - c. Veehouderij, Pierestraat 10 (richtafstand geur)Voorts blijkt uit dit hinderonderzoek dat geur, stof, gevaar en geluidhinder niet te verwachten valt ter plaatse van de geprojecteerde gevoelige objecten binnen het plangebied. Anderzijds zullen de omliggende bestemmingen niet belemmerd worden in de vigerende rechten die op grond van bestemmingsplannen toegekend zijn.
27. In overleg met het Waterschap is een watervergunning-aanvraag op gesteld. Deze is inmiddels ingediend.
28. Door een deskundig bureau is een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd en naderhand nog geactualiseerd. Dit onderzoek voldoet aan de daaraan te stellen eisen

29. Er is wel sprake van correcte verkeersgegevens.
30. In hoofdstuk 1 van de Toelichting is onder 1.1. in de Inleiding beargumenteerd dat de ontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.
31. De actuele woningbehoefte is duidelijk en gekwantificeerd. Op basis van ontwikkelingen van de behoefte in de toekomst en in overleg met het regionaal overleg zal worden bezien of in een latere fase nog ruimte benodigd is voor een toevoeging van woningbouw.
32. Nog onlangs zijn tellingen uitgevoerd. Op basis daarvan is duidelijk dat de bestaande infrastructuur, met inachtneming van de verkeersgeneratie van het plangebied, voldoende capaciteit houdt. Berekend is dat na een afronding van fase 2 in 2030 de verkeersgeneratie van het plangebied 1.473 mvt/etmaal zal zijn. Opgeteld bij de verkeersintensiteit die voor de Kade is berekend, zonder Hofstede, van 1590 mvt/etmaal komt dit op een totaal van 3.063 mvt/etmaal. Dit betreft een zeer beperkte overschrijding van de grenswaarde van 3.000 mvt/etmaal die gehanteerd wordt voor de Kade en zou alleen van toepassing zijn als alle mvt alleen gebruik maken van de Kade en niet van de andere ontsluitingen die in het plangebied zijn opgenomen.
33. Zie de reactie onder 32.
34. Zie de reactie onder 24.
35. Indien zich aanleiding voordoet om verkeersmaatregelen te treffen, dan zullen deze ook getroffen worden.
36. Zie de reacties onder 24. En 32.
37. Uit de kaartbeelden van de inrichting van de openbare ruimte blijkt dat er aan de parkeernorm, zoals deze door de gemeenteraad in mei 2017 is vastgesteld, wordt voldaan.
38. Gezien de mogelijkheden tot bebouwing waarin het plan voorziet, zal het uitzicht van omwonenden veranderen bij realisatie van dit plan. Er bestaat evenwel in het algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht. Nu uitsluitend woningen op enige onderlinge afstand van elkaar kunnen worden opgericht, is niet aannemelijk dat deze verandering van het uitzicht voor omwonenden zo ernstig is dat het bestemmingsplan in redelijkheid niet kan worden vastgesteld.
39. Zie de reactie onder 11.
40. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Uit de redactie van dit artikel vloeit voort dat schade kan ontstaan 'als gevolg van' een ruimtelijk plan, niet dat dit aspect onderdeel uitmaakt van de in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' te maken belangenafweging. Indien cliënten menen een recht te doen gelden, kunnen cliënten een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.

5. Ambtshalve wijzigingen

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) in werking getreden. Het Besluit m.e.r. zorgt ervoor dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een m.e.r.-beoordeling in beeld

moeten worden gebracht. Hiervoor dient een aanmeldnotitie te worden aangeleverd wat de basis vormt voor een m.e.r.-beoordelingsbesluit. De gemeente beoordeelt of volstaan kan worden met een informele m.e.r.-beoordeling of dat een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. In een aanmeldnotitie informele m.e.r. Hofstede wordt geconcludeerd dat het project geen milieueffecten van dusdanige omvang heeft, dat het leidt tot 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Dit wordt in de toelichting toegevoegd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Een aantal zienswijzen is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De volgende aanpassingen zullen worden gedaan:

- In de Regels wordt in artikel 13 een gebiedsaanduiding 'Overige zone – toe te voegen .. Vr' opgenomen; op de verbeelding komt deze aanduiding ook als zodanig op de verbeelding (Bijlage 1).
- In de Regels wordt in artikel 16 een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan.
- In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt een stuk tekst toegevoegd in verband met de keuze voor een rechtstreekse bouwtitel voor twee woningen aan de Kerkstraat.
- In de toelichting wordt bij de paragraaf over de Verordening Ruimte onder het kopje 'gemengd landelijk gebied' 'en natuur' toegevoegd.
- In de toelichting wordt de Groene Kaart opgenomen.
- In de toelichting wordt de waterbergingsberekening toegevoegd.
- In de toelichting wordt bij Hoofdstuk 2 de laatste alinea verwijderd.
- In de toelichting wordt een paragraaf toegevoegd over de aanmeldnotitie informele m.e.r./woonwijk Hofstede.
- Er wordt een landschappelijk inpassingsplan/beplantingsplan toegevoegd.

6. Conclusie

Gelet op de inhoud van de zienswijze en de inhoudelijke reactie daarop, bestaat er aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

Bijlage 1: gewijzigde verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, woonwijk Hofstede'

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Rucphen d.d. 6 november 2018

