

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Rucphen

Vastgesteld

“Bestemmingsplan

Bebouwde kom St. Willebrord,

Margrietstraat 4”

datum: juli 2011

projectnummer: 02068.006

Gemeente Rucphen

Vastgesteld

“Bestemmingsplan

Bebouwde kom St. Willebrord,

Margrietstraat 4”

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

blad : NL.IMRO.0840.2584K0006-DEF1

d.d. : 01-12-2009

gew : 07-07-2011

projectverantwoordelijke : dhr. ing. B. Nieuwenhuizen

collegiale toets : dhr. drs. M.C.M. Reijnaars

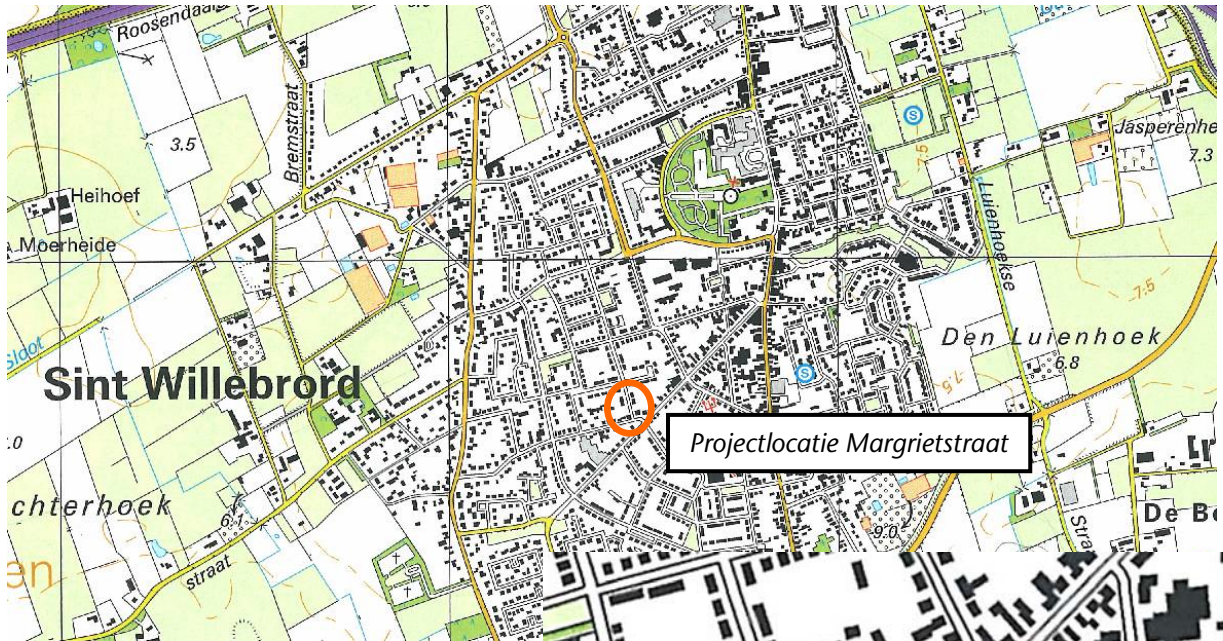
referentie : 02068.006BP15

status : definitief

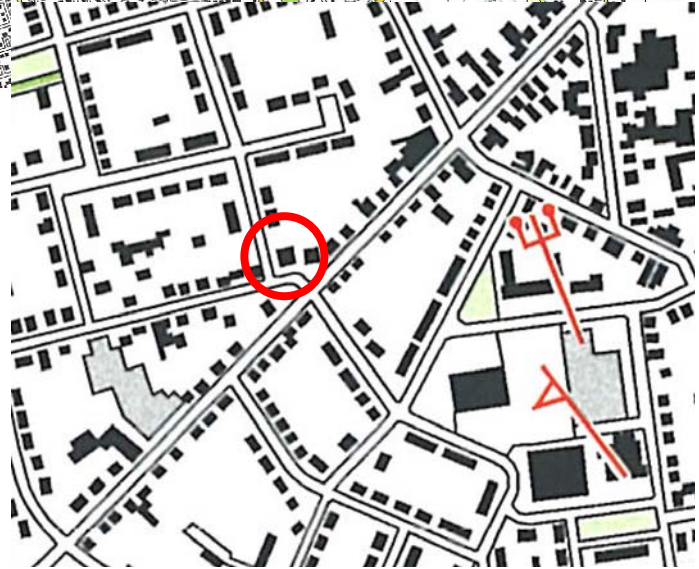
| Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	9
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Algemeen	11
2.2	Plangebied en omgeving	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Nota Ruimte	13
3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	15
3.3	Verordening Ruimte 2011	15
3.4	Gemeentelijke StructuurvisiePlus, 2003	17
3.5	Woonvisie gemeente Rucphen 2008 – 2012	18
3.6	Bestemmingsplan “Bebouwde Kom St. Willebrord”	19
4	PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN	21
4.1	Externe veiligheid	21
4.2	Bodem	22
4.3	Kabels en Leidingen	22
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Watertoets	23
4.6	Wegverkeerslawaaï	24
4.7	Flora en fauna	25
4.8	Archeologie	26
4.9	Bedrijven en milieuzonering	27
5	PLANBESCHRIJVING	29
5.1	Programma	29
5.2	Beeldkwaliteit	29
5.3	Verkeer en parkeren	29
6	JURIDISCHE ASPECTEN	31
6.1	Algemene opzet	31
6.2	Toelichting op de verbeelding	31
6.3	Beschrijving van de bestemmingsregels	31
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
8	OVERLEG EN INSPRAAK	37
8.1	Overleg	37
8.2	Maatschappelijke toetsing	37



*Uitsnede topografische kaart met de projectlocatie
Bron Atlas Noord-Brabant, 2005.*



1 Inleiding

Boot Holding bv is voornemens op de hoek van de Margrietstraat en de Rozenstraat te St. Willebrord woningbouw voor starters te ontwikkelen. Op dit moment heeft de locatie een horecafunctie.

De beoogde nieuwe woningen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom St. Willebrord". De betreffende gronden liggen namelijk binnen de bestemming "Dienstverlening". Op gronden met deze bestemming is de realisatie van vier woningen niet mogelijk.

De gemeente Rucphen, waar de kern St. Willebrord onderdeel van uitmaakt, heeft aangegeven mee te willen werken met het initiatief mits er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt via een juridisch-planologische procedure de huidige functie gewijzigd naar een woonfunctie.

Voorliggende rapportage betreft het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van 4 woningen aan de Margrietstraat 4 te St. Willebrord.



Luchtfoto van het plangebied



Foto's van het plangebied

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

De gemeente Rucphen is gelegen tussen Roosendaal en Etten-Leur. Per 31 mei 2009 telt de gemeente 22.496 inwoners (bron: CBS) verdeeld over de 5 dorpen Rucphen, Schijf, Sprundel, St. Willebrord en Zegge.

St. Willebrord ligt temidden van zandontginningen. Aan de westzijde betreft het oude besloten ontginningen. De ontginningen aan de noord- en oostzijde zijn van recentere datum. In het zuiden loopt de kern over in de kern Sprundel.

De kern als geheel is erg jong. Structuurbepalende elementen voor de kern zijn de Dorpsstraat en de kerk met processiepark.

2.2 Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Rozenstraat en de Margrietstraat in het zuidelijk deel van de kern St. Willebrord. De betreffende gronden staan kadastraal bekend als gemeente Rucphen, sectie D, nummer 8472. Het plangebied is circa 866 m² groot.

De gronden zijn momenteel bebouwd en grotendeels verhard. De bebouwing aan de Margrietstraat bestaat uit één bouwlaag met een kap en is in gebruik als horecagelegenheid (Café Biljart "De Welkom"). Dit pand heeft een gedateerde uitstraling. Aan de Rozenstraat staat een gebouwtje van één bouwlaag met een opbouw, dit gebouw is momenteel in gebruik als duivenhok. Het duivenhok sluit qua uitstraling niet goed aan bij de bebouwing in de omgeving.

De functies in de nabije omgeving zijn hoofdzakelijk woningen. Tevens liggen in de omgeving de volgende bedrijven.

- Gordijnshop All-In Stoffeerderij – Margrietstraat 9;
- Deurse Complete Woninginrichting D van. - Woninginrichting. Margrietstraat 15;
- Heeren BV Woninginrichting, Rucphensestraat 34;
- Ginco Installatie- & Klusbedrijf Rozenstraat 19;
- Diverse horeca gelegenheden.

De bebouwing in de omgeving is over het algemeen opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. De woningen langs de Margrietstraat hebben een wisselende rooilijn terwijl de woningen aan de Rozenstraat over het algemeen in één rooilijn zijn geplaatst.

3 Beleidskader

3.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden. De strategische Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

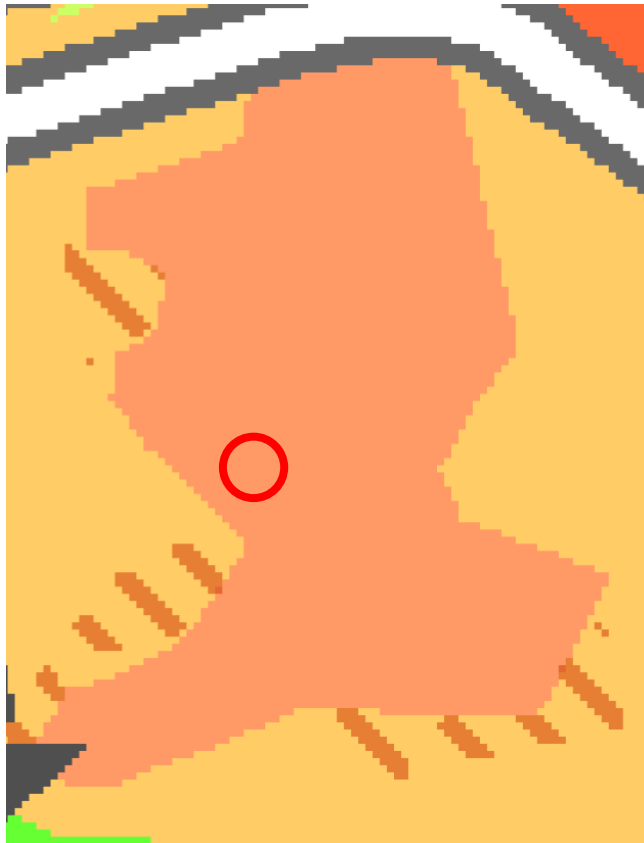
1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan de uitvoering van dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

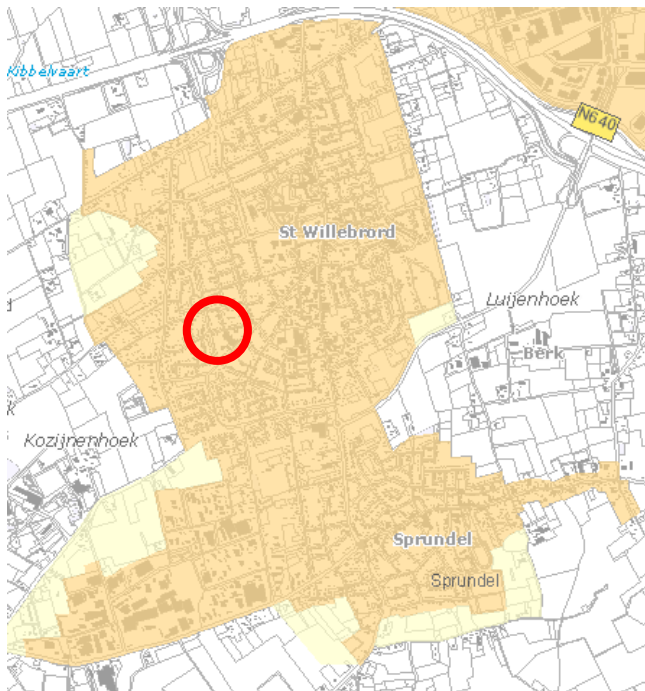
Ten aanzien van het bevorderen van krachtige steden/dorpen en een vitaal platteland wordt gestreefd naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij staat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorop. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen groeien voor de eigen bevolkingsgroei.

Toetsing aan de Nota Ruimte

Onderhavig plan betreft de realisatie van 4 nieuwe woningen op gronden die nu nog in gebruik zijn horecagelegenheid. Zoals aangegeven is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Gesteld kan worden dat derhalve sprake is van een inbreidingslocatie. Uit het voorliggende bestemmingsplan blijkt dat het plan aansluit op de bestaande structuren.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)



Uitsnede kaart stedelijk gebied Verordening ruimte 2011

3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO is in werking getreden op 1 januari 2011 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Het plangebied van de voorziene woningbouw aan de Margrietstraat ligt volgens de provinciale Structurenkaart in kernen landelijk gebied. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap.

Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Toetsing aan de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

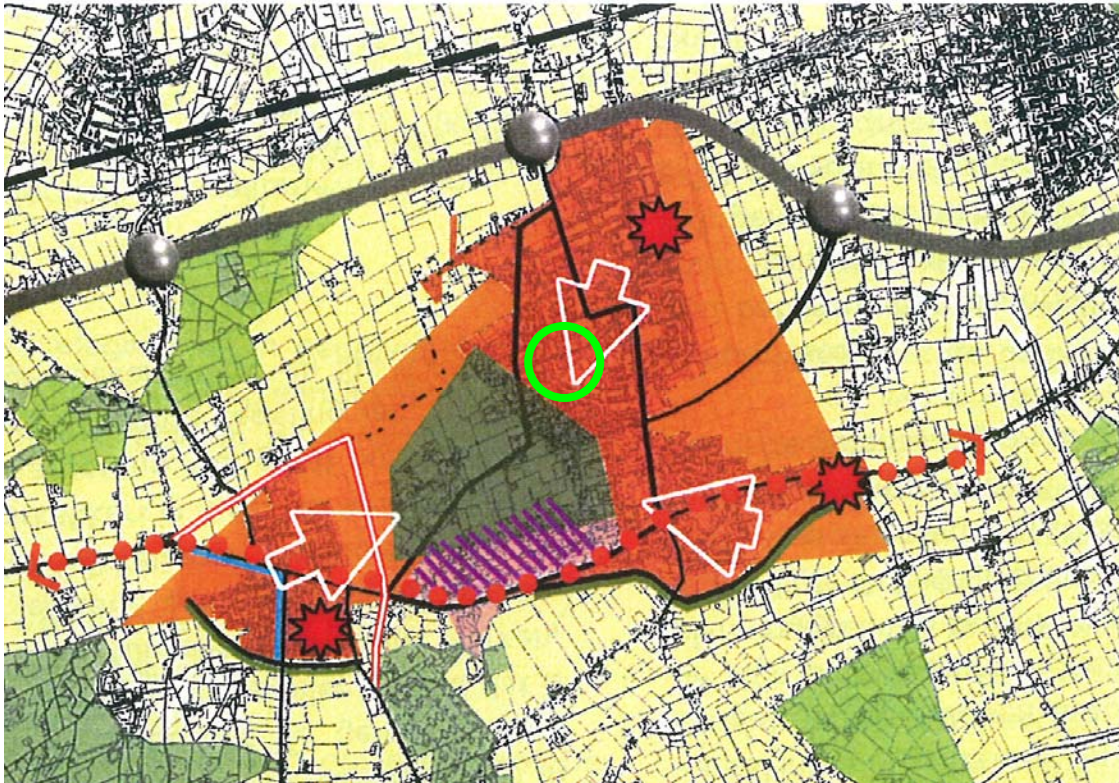
Onderhavig plan betreft de realisatie van 4 nieuwe woningen op gronden die nu nog in gebruik zijn horecagelegenheid. Zoals aangegeven is het plangebied gelegen binnen kernen landelijk gebied. Gesteld kan worden dat derhalve sprake is van een inbreidingslocatie en een verdere intensivering van de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het plan passend is binnen de structuurvisie.

3.3 Verordening Ruimte 2011

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het opstellen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 De Verordening ruimte 2011 (fase 1 en 2) vastgesteld. Het plangebied is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Binnen dit gebied is ruimte voor verdere stedelijke ontwikkeling, afgestemd op lokale behoefte.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt.



Duurzaam structuurbeeld wonen en werken, StructuurvisiePlus

-  hoogdynamisch concentratiegebied
ontwikkelingsrichting Rucphen,
Sprundel en St. Willebrod
-  behoud karakteristiek kleine kernen
-  duurzame grens stedelijk gebied
-  primaat bij kwaliteitsverbetering en
zuinig ruimtegebruik
-  revitalisering bedrijventerrein
-  ontwikkeling Binnentuin: wonen, werken,
voorzieningen en recreëren
-  benutting vaarstelsel in nieuwe ontwerpen
-  verbetering ontsluiting Binnentuin / Nijverhei
-  vermindering doorgaand verkeer oost-west

Toetsing aan de Verordening ruimte 2011

Onderhavig plan kan gezien worden als een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt ingespeeld op het begrip zorgvuldig ruimtegebruik. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan passend is binnen de regels uit de Verordening ruimte 2011.

3.4 Gemeentelijke StructuurvisiePlus, 2003

De StructuurvisiePlus betreft het vertrekpunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Rucphen. Deze beleidsvisie dateert van mei 2003.

Algemeen

De gemeente kiest in St. Willebrord, Rucphen en Sprundel voor een compacte stedelijke ontwikkeling, met de ontwikkeling van een kernendriehoek als basis. Dit leidt tot behoud van het groene karakter van die gebieden van de gemeente die sterk bepalend zijn voor de profilering, met name richting omliggende gemeenten. Dit houdt een trendbreuk in ten opzichte van vroegere ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij met name aan de buitenranden van de kernen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. In eerste instantie betekent dit dat het primaat ligt bij een kwaliteitsverbetering en een zuinig ruimtegebruik (door inbreiding en herstructurering) in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast beoogt de gemeente een hoogwaardige inrichting van het gemeenschappelijke gebied dat is aangeduid als de "Binnentuin", waar functies als wonen, werken, voorzieningen en toerisme en recreatie een plek kunnen krijgen.

Wonen

De accenten voor het wonen richten zich in kwalitatieve zin op:

- een zuinig ruimtegebruik, door de prioriteit bij inbreidingslocaties te leggen;
- een kwalitatief bouwprogramma toegespitst op de behoefte binnen de gemeente, met name voor de kwetsbare groep senioren en starters;
- afronden van de stedenbouwkundige structuur van de bestaan- de bebouwde kommen;
- een concentratie van het wonen in de kernendriehoek Rucphen, St. Willebrord en Sprundel;
- geen grootschalige uitbreiding van de stedelijke contour in de kleine kernen Zegge en Schijf.

In kwantitatieve zin gaat het om het binnen de grenzen van het Duurzaam Structuurbeeld zoveel mogelijk voldoen aan de kwantitatieve woningbehoefte. Concreet zet de gemeente in op een groot aantal inbreidingslocaties en het afronden van de kommen.

De Visie op het Wonen is ook door de Provincie geaccepteerd. Uit de visie blijkt dat de mogelijkheden op basis van het provinciale planningsgetal te beperkt zijn en dat de reële woningbehoefte fors hoger ligt. Ook de inspanningsverplichting naar de doelgroepen, starters en senioren wordt door de Provincie onderschreven. In het kader van het provinciale Uitwerkingsplan wordt de daadwerkelijke behoefte getalsmatig onderbouwd.

Toetsing aan de StructuurvisiePlus

Door de ontwikkeling van de woningen op een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van St. Willebrord is sprake van een toepassing van het begrip zuinig ruimtegebruik. Het vervangen van de oude bebouwing door nieuwe woningen die passend zijn in de omgeving zorgt voor een

kwaliteitsverbetering. Het bouwen van starterswoningen sluit aan bij het woningbeleid. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavig plan passend is binnen de StructuurvisiePlus van de gemeente.

3.5 Woonvisie gemeente Rucphen 2008 – 2012

Dit beleidsdocument dateert van 12 februari 2008.

De gemeente Rucphen kiest voor een vitale gemeente. 'Kiezen voor een vitale gemeente' het centrale thema geeft richting aan de beleidskeuzes die de gemeente wil maken.

- Speerpunt nummer 1: de eerste prioriteit is toetredingsmogelijkheden verruimen op de woningmarkt voor starters en jonge terugkeerders.
- Speerpunt nummer 2: het bieden van een passende huisvesting aan senioren en mensen met een functiebeperving, afgestemd op een adequate infrastructuur van wonen, zorg en welzijn.
- Speerpunt nummer 3: verruimen van de mogelijkheden voor doorstromers en instromers.

	Rucphen	Schijf	Sint Willebrord	Sprundel	Zegge	Gemeente Rucphen
Woningvoorraad 01/01/2007	1.880	550	3.910	2.000	830	9.170
Additionele behoefte 2007-2010						120
Additionele behoefte 2011-2015						165
Totale behoefte 2007-2015						285
Ruimte (plancapaciteit per 01/01/2008)	330	30	320	180	70	930

Bron: Gemeente Rucphen, CBS, Provincie Brabant, bewerking Companen.

Woningbehoefte per 2007, 2010, 2015 versus capaciteit, afgeronde aantallen

Een belangrijk onderdeel in het realiseren van het woonbeleid is het nieuwbouwprogramma. De gemeente Rucphen heeft een omvangrijk bouwprogramma waarvan een deel al nader is uitgewerkt, maar waarvan een substantieel deel nog onbekend is of het in het huur- of koopsegment terecht komt en voor welke doelgroep het gebouwd gaat worden.

	Starters	Senioren	Doorstromers	Totaal
Beoogd nieuwbouwaandeel	45%	35%	20%	100%
Huur eengezinswoning	35			35
Huur nultredenwoning grondgebonden	-	70		70
Huur appartement	5	105		110
Koop eengezinswoning	205		115	320
Koop nultredenwoning grondgebonden	-	15		15
Koop appartement	25	20	5	50
Totaal	270	210	120	600

Kaderstellend woningbouwprogramma volgens 45-35-20-kader 2008-2012

Toetsing aan de Woonvisie

Speerpunt nummer 1 van het woningbouwbeleid van de gemeente is de toetredingsmogelijkheden verruimen op de woningmarkt voor starters en jonge terugkeerders. De realisatie van vier starters woningen aan de Margrietstraat past binnen dit beleid. Bovendien kunnen de woningen een bijdrage leveren aan het invullen van de woningbehoefte tot 2015.

3.6 Bestemmingsplan "Bebouwde Kom St. Willebrord"

Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Rucphen vastgesteld op 17 december 1996 en is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 25 juli 1997.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Dienstverlening" met de aanduiding "h". Deze gronden zijn bestemd voor horeca. Binnen deze bestemming zijn twee bouwvlakken met een maximale goothoogte van 3,5 meter aangegeven, binnen deze bouwvlakken dienen gebouwen te worden gebouwd.

Het bouwvlak aan de Margrietstraat is tevens aangeduid als bedrijfswoning/bovenwoning. Hier is een combinatie met woondoeleinden toegestaan.

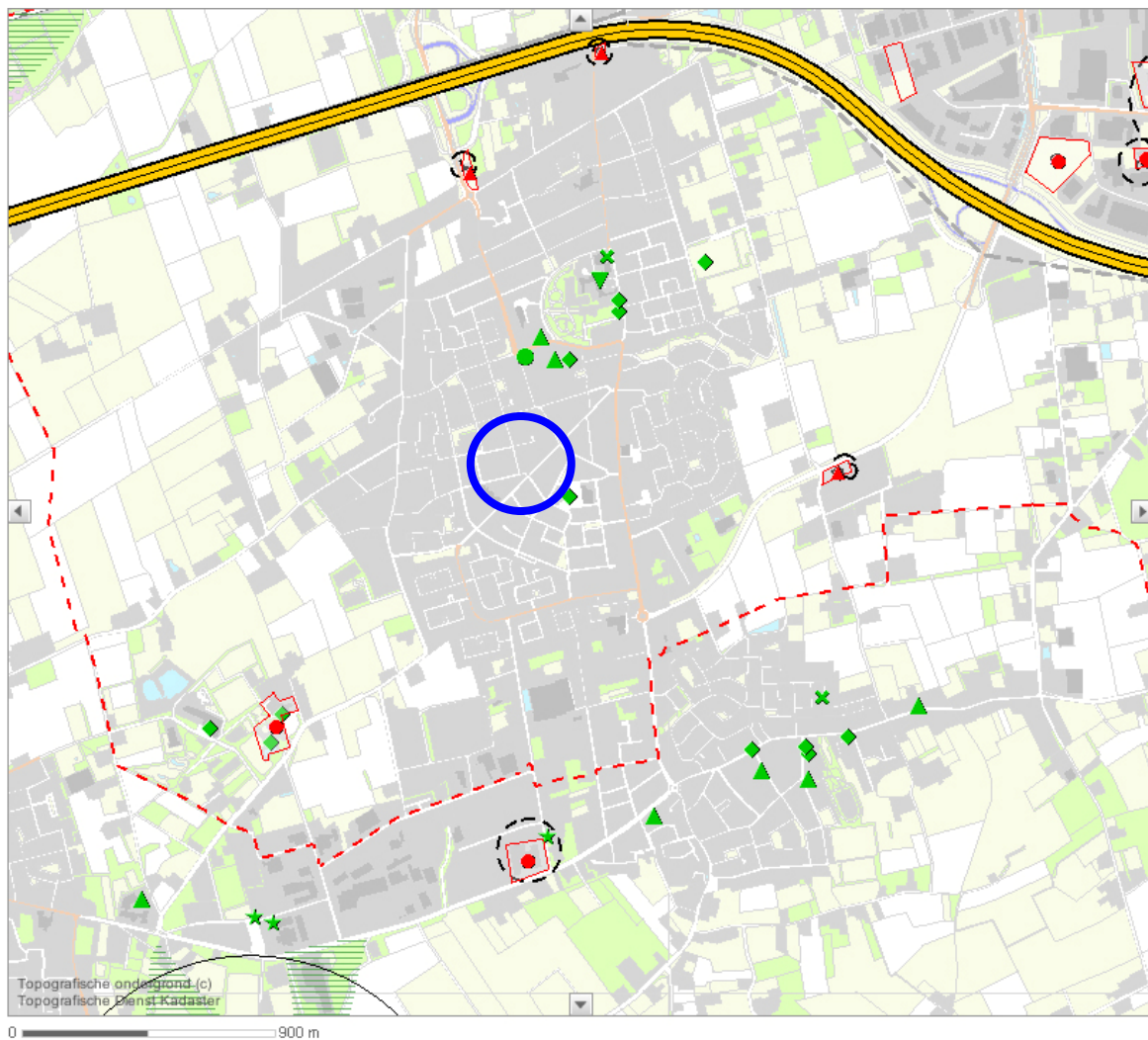
Het openbaar gebied binnen het plangebied is aangeduid als verblijfdoeleinden. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, groen- en speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Onderhavig plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan aangezien de realisatie van vier woningen hier niet toegestaan is. Derhalve dient ten behoeve van de beoogde woningen een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan



Veiligheidsafstanden

[Risikocontour 10-6/jr](#)



[Evacuatie afstand kernenergie](#)



[Veiligheidsafstand](#)

Professioneel vuurwerk

Consumentenvuurwerk

[Zone 1 vliegveld](#)



[Zone defensie](#)

Zone A

Zone B

Zone C

Ongevallen gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

[LPG](#)

[Opslag](#)

[Ammoniak](#)

[Emplacement](#)

[Vervoer](#)

[Vuurwerk](#)

[Nuclear](#)

[Ontploffbare stoffen](#)

[Defensie](#)

[Overig](#)

[BRZO](#)

[Terreingrens](#)



Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

4 Planologische relevante aspecten

4.1 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig die relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (zie nevenstaande afbeelding).

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Voor de planlocatie zijn de overige aspecten niet van belang aangezien er geen spoortrajecten, buisleidingen en luchthavens aanwezig zijn die voor belemmeringen zouden kunnen zorgen.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.2 Bodem

In opdracht van Boot Holding BV heeft AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek (Verkennend bodemonderzoek, Margrietstraat 4 te St. Willebrord, 24 november 2009) uitgevoerd. De locatie heeft een oppervlakte van circa 675 m². De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

Resultaten vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie.

Afwijkingen tijdens het veldwerk

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk bij vrijwel alle boringen lichte bijmengingen met puin in de bovengrond aangetroffen. Er zijn geen asbest verdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Resultaten grond

De bovengrond is plaatselijk ten gevolge van bijmengingen met puin (sporen) licht verontreinigd met barium, lood, zink en PAK-totaal. De aangetoonde verontreinigingen worden gerelateerd aan bijmengingen met puin en de aangetroffen sintel. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters uit het NEN-pakket zijn kleiner dan de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.

Resultaten grondwater

Van de onderzochte parameters van het NEN-pakket overschrijden geen van de gehalten van de streefwaarden voor grondwater.

Consequenties

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.

4.3 Kabels en Leidingen

Ter plaatse zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig plan een KLIC-melding worden uitgevoerd.

4.4 Luchtkwaliteit

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de eisen in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3000 woningen van toepassing.

Onderhavig plan betreft de realisatie van 4 woningen. Gesteld kan worden dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat verwacht mag worden dat het plan kan worden beschouwd als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Watertoets

Ten behoeve van de ontwikkeling van de vier starterswoningen dient er een wateradvies van het waterschap te komen in de vorm van een goedgekeurde watertoets. AGEL adviseurs heeft deze watertoets uitgevoerd (Watertoets Margrietstraat 4 te St. Willebrord, 23 november 2009).

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van St. Willebrord, ter hoogte van de Margrietstraat huisnummer 4, binnen de gemeente Rucphen. De locatie is thans in gebruik als café. De locatie bevindt zich in de dorpskern van St. Willebrord. Kadastraal is het volgende bekend; gemeente Rucphen, sectie D, perceelnummer 8472. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 689 m². De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 9,5 meter + N.A.P. Binnen het plangebied is in beperkte mate groen aanwezig in de vorm van tuinperkjes.

Ten behoeve van de realisatie van de vier starterswoningen zal de huidige bebouwing gesloopt worden. De starterswoningen zullen circa 277 m² beslaan. Omdat het een klein aantal woningen betreft zal gebruik worden gemaakt van een eenvoudige verkeersstructuur.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Rucphen.

Vanwege een juiste dimensionering van het nieuw aan te leggen RWA-stelsel is het van belang om duidelijk in beeld te krijgen wat de nieuwbouw in het plangebied voor veranderingen aan het verharde oppervlak met zich meebrengt.

In de huidige situatie is het verharde oppervlak van het plangebied 85 % (589 m²) van het totale oppervlak. In de toekomstige situatie is het verharde oppervlak van het plangebied 62 % (424 m²) van het totale oppervlak. Het blijkt dat het totale verharde oppervlakte met 165 m² afneemt.

Het waterbezwaar is kleiner dan de ondergrens qua retentie, welke vanuit het waterschap vereist wordt, als het af te koppelen verhard oppervlak en de toename van het verhard oppervlak tezamen evenveel retentie vragen als een toename van het verhard oppervlak gelijk aan 2.000 m². Hierdoor is het geoorloofd het regenwater en het vuilwater gescheiden aan te bieden tot de perceelsgrens.

Uit het overleg met de gemeente Rucphen is naar voren gekomen dat er op de korte termijn geen afkoppelplannen zijn voor de Margrietstraat, aangegeven is dat in principe bij alle nieuwbouw de riolering gescheiden op de erfgrans aangeboden dient te worden, waarna deze op het gemengd riool kan worden aangesloten.

Uit overleg met het waterschap Brabantse Delta is naar voren gekomen dat de afvoernormen vermeld in de watertoets rapportage verouderd zijn, afgezien van de dit punt zijn er geen opmerkingen en is de watertoets in concept goedgekeurd.

Geadviseerd wordt daarom de riolering gescheiden aan te bieden op de perceelsgrens. Wanneer in de toekomst het gemengd stelsel plaats moet maken voor een gescheiden stelsel hoeven op deze wijze de huisaansluitingen niet wederom gewijzigd te worden. Om te voorkomen dat het grondwater of het oppervlaktewater verontreinigd worden dient hierbij gebruik gemaakt te worden van niet uitlogende bouwstoffen.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden in het nieuwbouwplan. Dit stelsel dient gedimensioneerd te worden op de toekomstige bebouwing in het plangebied. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel aan de Margrietstraat.

Ten behoeve van het plan zal invulling worden gegeven aan bovengenoemde adviezen.

4.6 Wegverkeerslawai

Onderhavig plan betreft de realisatie van vier woningen aan de Margrietstraat en de Rozenstraat in de bebouwde kom van St. Willebrord. Op deze wegen en op de wegen in de directe omgeving is een snelheidsregime van 30 km/u van kracht. Voor geluidsgevoelige objecten is een akoestisch onderzoek naar de wegverkeerslawai langs deze wegen niet

verplicht. Derhalve wordt in het kader van onderhavig plan geen onderzoek uitgevoerd naar de wegverkeerslawaaï en kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van dit aspect. Bij de aanvraag van de bouwvergunning zal worden aangetoond of aan het bouwbesluit (binnenwaarde) kan worden voldaan.

4.7 Flora en fauna

Ten behoeve van de ontwikkeling van vier nieuwe woningen binnen het plangebied heeft AGEL adviseurs te Oosterhout (NB) een quickscan Flora- en faunawetgeving (4 december 2009) uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering. Tevens is inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op een afstand van meer dan 16 kilometer van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Dit Natura 2000-gebied bestaat uit een aanwijzing als een Vogelrichtlijngebied. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuurgebied- en/of beheersgebiedplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen, een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Er zijn geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, bosmuis, veldmuis, spitsmuis en egel voorkomen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Ontheffing van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

In het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen voorkomen. Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder

de Flora- en faunawet. De volgende maatregelen worden vanuit het voorzorgprincipe geadviseerd:

- Slopen in de periode half september tot eind oktober, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringperiode is nog niet begonnen.
- Of slopen in de periode eind maart tot en met april, tijdens een warmere periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.
- Voorafgaand aan de sloop kunnen de panden onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur.
- Indien tijdens het slopen vleermuizen worden aangetroffen, dient het sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden en dient formeel alsnog een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet te worden aangevraagd. Een vleermuisdeskundige dient op dat moment ingeschakeld te worden die de gevonden dieren op kan vangen en elders kan vrijlaten.

Op basis van de veldinventarisatie zijn echter geen indicaties gevonden van de concrete aanwezigheid van vleermuizen.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Met uitzondering op de vogels met een vaste verblijfsplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in het plangebied.

4.8 Archeologie

Archeologisch adviesbureau Becker & Van de Graaf bv heeft in december 2009 een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd aan de Margrietstraat 4 te St. Willebrord, gemeente Rucphen. Dit onderzoek kan als volgt worden samengevat.

St. Willebrord is gelegen in een landschap met dekzandwelingen, die tijdens en net na de laatste ijstijd haar uiteindelijke vorm heeft gekregen. De regio is bewoonbaar geweest vanaf het Laat-Paleolithicum. Voor bewoning van het plangebied en omliggende regio van voor de Nieuwe tijd zijn weinig aanwijzingen bekend, zowel in de vorm van onderzoeksmeldingen als in waarnemingen. Vanaf de Nieuwe tijd is het oorspronkelijke maaiveld door bemesting opgehoogd, zodat rond het dorp voornamelijk laarpodzolbodems en hoge enkeerdgronden aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische waarden vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen verwacht onder het plaggendek tot in de top van de C-horizont, op een diepte van tenminste 50 cm –mv. In het plaggendek zelf kunnen resten uit de Nieuwe tijd worden aangetroffen. Dit laatste heeft betrekking op het feit dat pas in de achttiende en vooral negentiende eeuw het dorp St. Willebrord ontstond.

Met betrekking tot het plangebied zijn er geen aanwijzingen dat voor de 1870 het terrein bebouwd is geweest. Daarna is het plangebied voortaan deels bebouwd.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodemopbouw verstoord is tussen 70 cm tot 110 cm onder het maaiveld. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te (laten) voeren.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

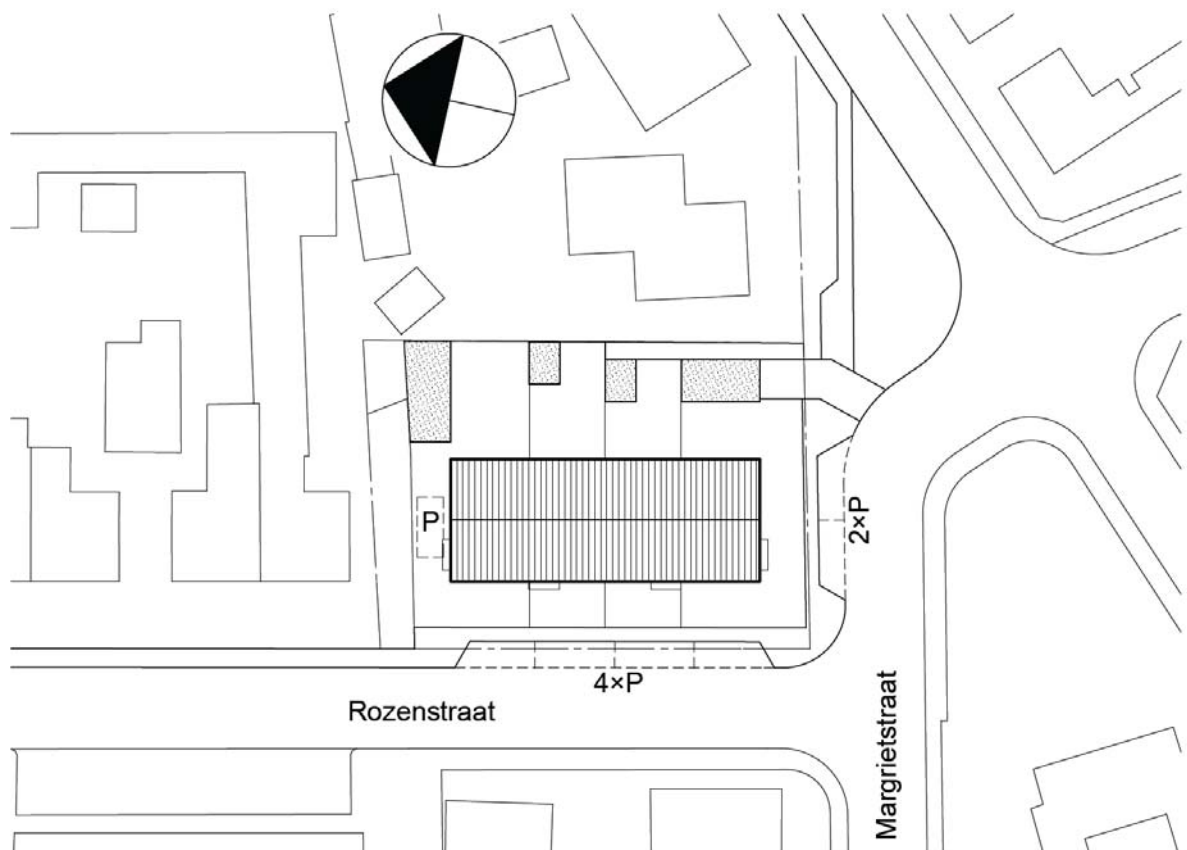
Bij de ontwikkeling van het plangebied is het van belang om aan te tonen dat de nieuwe woningen binnen het plangebied gerealiseerd worden geen belemmeringen veroorzaken voor de omliggende bedrijven. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen mogen tevens de bestaande bedrijven geen overlast bezorgen richting de nieuwe woningen.

In de omgeving zijn de volgende instellingen en aan te houden afstanden relevant:

- Gordijnshop All-In Stoffeerdery – Margrietstraat 9,
De grootste aan te houden afstand tot *Detailhandel voor zover n.e.g.* (categorie 1) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 10 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 80 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.
- Deurse Complete Woninginrichting D van. - Woninginrichting. Margrietstraat 15,
De grootste aan te houden afstand tot *Detailhandel voor zover n.e.g.* (categorie 1) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 10 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 95 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.
- Heeren BV Woninginrichting, Rucphensestraat 34,
De grootste aan te houden afstand tot *Detailhandel voor zover n.e.g.* (categorie 1) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 10 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 110 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.
- Genco Installatie- & Klusbedrijf Rozenstraat 19,
De grootste aan te houden afstand tot een - *aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²* (categorie 2) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 30 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand tot de woningen is ca. 125 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.
- Horeca gelegenheden,
In de omgeving van het plangebied liggen een aantal horeca bestemmingen. De grootste aan te houden afstand tot horeca geldt voor *Discotheken, muziekcaf s of cateringbedrijven* (categorie 2) volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is 30 meter in verband met het aspect geluid. De werkelijke afstand van de meest nabij liggende horeca bestemming tot de woningen is ca. 150 meter. Dit is dus geen belemmering voor de planvorming.
- Nutsvooziening,
Op 15 meter vanaf het plangebied staat een nutsvoorziening. Deze nutsvoorziening staat op ca. 3 meter afstand van de naastliggende woning. Omdat de afstand tot het plangebied het vijfvoud is van deze afstand levert dit geen belemmeringen op.



Impressie voorgevel



Impressie ligging nieuwe woningen

5 Planbeschrijving

5.1 Programma

In het plangebied zijn vier aaneengeschakelde starterswoningen geprojecteerd. De geprojecteerde woningen hebben een voor- en achtertuin. De hoekwoningen hebben tevens een zijtuin. In deze zijtuinen is ruimte voor een garage en/of een opstelplaats voor een auto.

5.2 Beeldkwaliteit

Het ontwerp van de woningen sluit zo veel mogelijk aan bij de woningen in de directe omgeving.

De woningen zijn georiënteerd op de Rozenstraat. De hoekwoning aan de zuidzijde heeft een dubbele oriëntatie en is dus ook georiënteerd op de Margrietstraat. De rooilijnen van de nieuwe woningen sluiten aan bij de rooilijnen van de aangrenzende bebouwing aan de Rozenstraat en aan de Margrietstraat.

De nieuwe woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen (goothoogte ca 5,7 meter en nokhoogte ca 9,5 meter) met een langskap (zadeldak). De bouwhoogte kapvorm en kaprichting van de nieuwe woningen sluiten hierdoor goed aan bij de nabij gelegen woningen aan de Rozenstraat.

De woningen hebben een traditionele gevelindeling en sluiten qua architectuur, kleur en materiaalgebruik aan bij de woningen in de omgeving.

5.3 Verkeer en parkeren

De woningen in het plan worden ontsloten via de Rozenstraat en de Margrietstraat.

Voor starterswoningen wordt een parkeernorm van 1,55 pp/w gehanteerd door de gemeente Rucphen. Voor 4 starterswoningen betekent dit een parkeerbehoefte van 1,55 x 4 woningen = 6,2 parkeerplaatsen.

In het plan is voorzien in 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en één opstelplaats op eigen terrein. Hiermee kan aan de parkeerbehoefte van 6,2 parkeerplaatsen worden voorzien.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemene opzet

Het onderhavig bestemmingsplan is vervat in een eenvoudige juridische regeling, waarbij gebruik is gemaakt van zo min mogelijk bestemmingen. Met deze opzet wordt in sterke mate aangesloten bij de bestaande gemeentelijke systematiek en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro/Bro.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de verkavelingsschetsen. Voorts sluit de opzet van de plankaart aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.3 Beschrijving van de bestemmingsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal inleidende bepalingen. Er zijn twee artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

1. begrippen; in artikel 1 worden begrippen gedefinieerd, die in de bestemmingsplanregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.
2. wijze van meten; in artikel 2 wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte bestemmingsregels en omvat twee artikelen (artikel 3 en 4).

Artikel 3 Verkeer – Verblijfsgebied

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied (zie o.a. paragraaf 3.1) hebben de bestemming "Verkeers- en Verblijfsgebied". Onder deze bestemming zijn tevens begrepen groenstroken langs wegen die niet als structureel groen zijn aan te merken. Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Specifieke bouwbeperkingen voor straatmeubilair worden in de bestemming "Verkeers- en Verblijfsgebied" niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden,

wegbewijzeringsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken (Besluit Bouwvergunningsvrije en Lichtbouwvergunningplichtige Bouwwerken). Voor de oprichting van een dergelijk bouwwerk wordt niet aan de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan getoetst. Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter.

Artikel 4 Wonen

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". Ter plaatse van deze bestemming zijn enkel aaneengebouwde woningen toegestaan.

In de bestemmingsplanregels voor de bestemming "Wonen" zijn ondermeer de toegestane hoogte van woningen en bijgebouwen, de minimale breedte van de woning en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd.

De maximale oppervlakte van de woning volgt uit het op de verbeelding ingetekende bebouwingsvlak; de maximale breedte van de woningen is vastgesteld op 5,4 meter.

Met betrekking tot de aan- en uitbouwenregeling en de regeling voor bijgebouwen is de Partiele herziening Bijgebouwenregeling Rucphen overgenomen. Bepaald is dat de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 100 m².

Verder zijn regelingen opgenomen waarin de hoogte van de dakhelling worden bepaald, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de voorgevellijn.

Afwijkingsbevoegdheden

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Afwijkingsregels zijn opgenomen om de voorgevel van de woning gedeeltelijk achter de voorgevellijn op te richten en af te wijken van de voorgeschreven hoogtematen en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens.

Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk maakt. Hierbij moet voldaan worden aan diverse voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene bepalingen, die voor het hele plan van belang zijn.

Er zijn vijf artikelen in dit hoofdstuk opgenomen:

5. Anti-dubbeltelregel;
6. Algemene bouwregels;
7. Algemene gebruiksregels;
8. Algemene afwijkingsregels;
9. Algemene wijzigingsregels;
10. Algemene procedureregels.

Artikel 5 bevat regels die betrekking hebben op de anti-dubbeltelregel. Voorkomen moet worden dat gronden die al eens bij een legaal bouwplan betrokken zijn geweest waaraan

uitvoering is of nog kan worden gegeven later alsnog worden meegeteld bij de beoordeling van een ander bouwplan.

Artikel 6 bevat bepalingen die betrekking hebben op:

1. bouwbeperking: voorkomen moet worden, dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de strekking van het plan;
2. vergunningsvrij bouwen: ongeacht het bepaalde in het bestemmingsplan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in de Woningwet toegestaan.

Artikel 7 bevat bepalingen die betrekking hebben op het verbod dat alle gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;

In artikel 8 is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maatvoering met 10% én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Conform artikel 9 kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de overschrijding van de voorste bouwgrens, het realiseren openbare nutsvoorzieningen en geringe afwijkingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 10 bevat de algemene procedureregels die van toepassing zijn bij het gebruik maken van een afwijkingsmogelijkheid of een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft hier een verwijzing naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk paragraaf omvat twee artikelen:

11. Overgangsrecht
12. Slotregel

Artikel 11 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 12 is de Slotregel met de titel; Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Bebouwde kom St. Willebrord, Margrietstraat 4".

7 Economische uitvoerbaarheid

De opdrachtgever fungeert als de financiële drager van het onderhavige plan. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Rucphen en de initiatiefnemer zal een overeenkomst gesloten worden voor wat betreft de regeling van eventuele planschade.

8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waar nodig overleg gepleegd te worden met diverse overheidsinstanties.

Met het oog hierop is het Voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de VROM-Inspectie (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer), Waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant. Alle drie instanties hebben schriftelijk gereageerd en aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van hun voorgelegde plan.

De reacties zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

8.2 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Rucphen betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee van 4 maart 2010 tot en met 15 april 2010 ter inzage gelegen. Eventuele op- en aanmerkingen konden schriftelijk aan het College van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt worden.

Er zijn geen reacties ontvangen. De publicatie van de terinzagelegging op 2 maart 2010 in de Rucphensen Bode is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 maart 2011 tot en met 5 mei 2011 ter visie gelegen. Tijdens deze ter visielegging zijn er geen zienswijzen ingediend, derhalve is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.