

11195

BP BEBOUWDE KOM ST. WILLEBRORD, DE GAGELRIJZEN 4





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 18078087

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2.	Leeswijzer	3
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	7
2.2.	Vigerend bestemmingsplan	9
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Waterbeleid	15
4.	planologische Randvoorwaarden en onderzoeken	18
4.1	Geluid	18
4.2	Water	18
4.3	Flora en fauna	18
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Bodem	21
4.7	Archeologie	22
4.8	Kabels en leidingen	23
5.	Beschrijving van het stedenbouwkundig plan	25
5.1.	Stedenbouwkundige hoofdpzet	25
5.2.	Programmatistische invulling	25
5.3	Parkeren	27
6.	Juridische aspecten	28
6.1	Planvorm	28
6.2	Plansystematiek	28
7.	Economische uitvoerbaarheid	30
8.	procedure en zienswijzen	31
8.1	Procedure	31
8.2	Zienswijzen	31

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, AM 11393, 7 februari 2012);
- Aanvullend bodemonderzoek (Aeres Milieu, 19 maart 2012);
- Verkennend archeologisch onderzoek (Aeres Milieu, AM12021, 30 maart 2012);
- Akoestisch onderzoek (K+ adviesgroep, 8 februari 2012.



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan De Gagelrijzen 4 in Sint Willebrord staat een vrijstaande woning op een ruim perceel. Op dit perceel wil de initiatiefnemer een kleinschalig zorgpaviljoen (hospice) realiseren met circa 9 eenheden voor de thuiszorgorganisatie 'Ons Thuis'. In de bestaande woning zullen op de begane grond diverse algemene ruimten worden gecreëerd en komen op de verdieping 4 tot 5 kamers voor tijdelijke zorg.

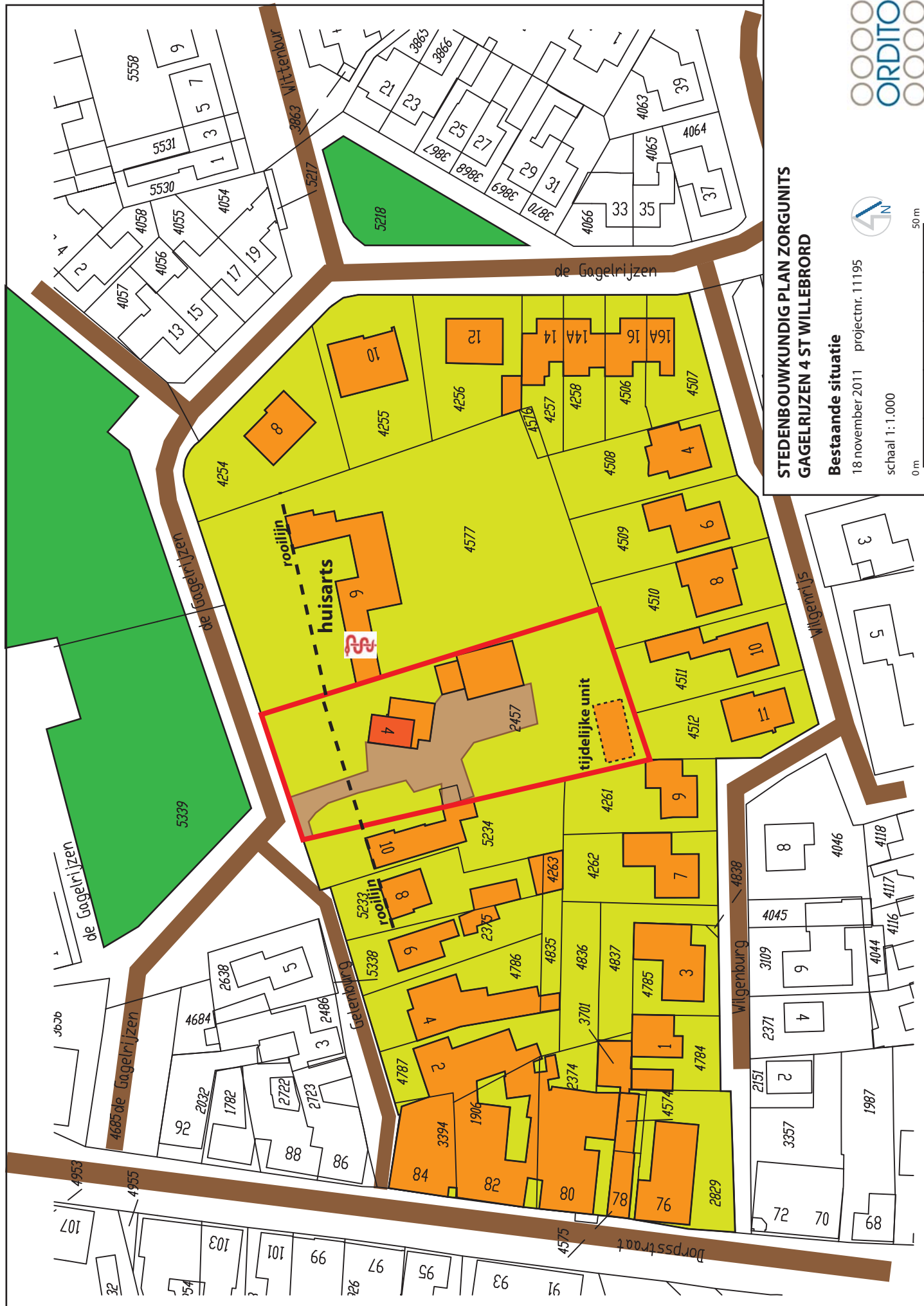
De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "bebouwde kom St. Willebrord". De gemeente Rucphen heeft in haar brieven van 10 december 2010 en 6 april 2011 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de plannen en derhalve dient een bestemmingsplan opgesteld te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de 5 kamers met zorgfunctie in de bestaande woning heeft de gemeente op 22 juli 2011 een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik verleend.

Achter op het perceel staat een losse unit. Door de gemeente Rucphen is een tijdelijke vergunning (maximaal 5 jaar) verleend voor bewoning van de unit door de voormalige bewoner van het woonhuis. Daarna zal de unit gebruikt worden voor crisisopvang ten behoeve van het hospice en als ruimte voor stalling van scootmobiel met een oplaadpunt.

1.2. Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidaspecten aan bod. De planologische randvoorwaarden en de diverse onderzoeken staan in hoofdstuk 4. De stedenbouwkundige planopzet wordt toegelicht in hoofdstuk 5. De juridische planopzet wordt in hoofdstuk 6 beschreven en hoofdstuk 7 bevat de economische aspecten. De resultaten van overleg en inspraak komen in hoofdstuk 8 aan de orde.





**STEDENBOUWKUNDIG PLAN ZORGUNITS
GAGELRIJZEN 4 ST WILLEBRORD**

Bestaande situatie

18 november 2011 projectnr. 11195

schaal 1:1.000



50 m

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt kort een beschrijving geschetst van de projectlocatie.

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

St. Willebrord is de grootste plaats in de gemeente Rucphen met circa 9300 inwoners. De naam St. Willebrord (oorspronkelijk Sint Willibrord) dook voor het eerst op rondom het jaar 1841. Daarvoor werd het aangeduid als de nederzetting Het Heike ('t Heike). In de periode voor deze nederzetting was sprake van een klein onbewoond heidegebied aan de oostzijde van de Rucphense Achterhoek. In de periode na 1700 raakte dit heidegebied geleidelijk bewoond en in 1841 telde de nederzetting circa 500 inwoners. In dat jaar werd tevens een parochie gesticht, waardoor verdere verdichting optrad. Langs de Dorpsstraat heeft de eerste bebouwing van de nederzetting zich ontwikkeld. Uitbreiding vond plaats aan weerszijden van de Dorpsstraat (eerst langs bestaande wegen en straten, later op de daardoor ontstane binnenterreinen). Na 1940 is het dorp sterk gegroeid. Bij uitbreidingen na 1960 werd afgeweken van de bestaande structuur en werden buurtjes meer planmatig ontworpen. Op deze manier zijn de wijken Willebrord-Zuid en -West ontstaan, elk met een geheel eigen karakter en bestaande uit hofjes. In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft de woningbouw vooral in de wijk "De Gagelrijzen" plaatsgevonden, ten oosten van de Dorpsstraat. Ook nu vinden daar nog uitbreidingen plaats (Gagelrijzen-Oost II).

St. Willebrord is functioneel ruwweg op te delen in twee deelgebieden, namelijk het centrumgebied en de woongebieden. Nagenoeg de gehele Dorpsstraat en het Emmaüsplein met directe omgeving beslaan het centrumgebied van St. Willebrord. De naast wonen voorkomende functies zoals detailhandel en horeca zijn in dit gebied geconcentreerd. In de reguliere woongebieden is onderscheid te maken tussen de historisch gegroeide en de planmatig opgezette woongebieden.

De landschappelijke structuur is voor de ontwikkeling van de kern St. Willebrord niet sterk richtinggevend geweest. Wel heeft de aflopende rug van de noordelijke uitloper van het plateau van Sprundel als onderlegger gediend van de oudste structuurlijn van St. Willebrord: de Dorpsstraat. Andere belangrijke structuurlijnen zijn de Rucphensestraat, de Bremstraat/Kaaistraat, de Vijverstraat en de Past. Bastiaansensingel.

Kenmerkend elementen van St. Willebrord zijn de O.L.V. van Lourdeskerk en het omliggende processiepark. Daarnaast bevinden zich langs de Past. Bastiaansensingel enkele karakteristieke gebouwen.

De randen van het dorp kenmerken zich door een gemengd karakter: een afwisseling van bebouwing en kleinschalig akker- en weilanden. De kern wordt niet doorsneden door grote infrastructurele bouwwerken of waterlijnen.

Woonwijk De Gagelrijzen

Het plangebied ligt op de overgang van de lintbebouwing langs de Dorpsstraat naar de planmatige woonwijk De Gagelrijzen. Dit is een typische jaren '80 tot nu woonwijk met vrije verkaveling, rijtjeswoningen, twee-onder-een kap woningen en gestapelde bouw. Het is een planmatig ontwikkelde wijk met een stenige sfeer.

Bij vrij recente bebouwing is er nog jonge begroeiing van bomen en planten. Her en der zijn er open ruimten aangebracht in de vorm van groenvoorzieningen of speelterrein. De woningen liggen dicht op elkaar waardoor er weinig ruimte ontstaat tussen de verschillende bouwblokken. De oriëntatie van de woningen is gericht richting weg. De rooilijn is in principe gelijk per bouwblok. Per bouwblok kunnen er verspringende geveldelen zijn zoals garages, ingangen of erkers aan de voorzijde van de woningen. Bij de woningen zijn parkeervoorzieningen aanwezig in de vorm van opritten gelegen bij de woning of gezamenlijke parkeergelegenheid per bouwblok. Aangezien Gagelrijzen aan de rand van St. Willebrord ligt, grenzen een aantal woningen met de achterzijde aan het openbaar gebied. De verkeersstructuur is niet direct gericht op autoverkeer, maar meer op fietsers, voetgangers en spelende kinderen.

Plangebied De Gagelrijzen 4

Het plangebied betreft een woonperceel met een oppervlakte van circa 2.200 m². Op het perceel is een verouderde vrijstaande woning aanwezig. Deze woning heeft een goothoogte van ruim 4,5 meter en een nokhoogte van circa 7 meter. De voorgevel ligt met een afstand van bijna 20 meter verder vanaf de straat dan de omliggende woningen.

Aan de zowel de achter- als de zijkant is een aanbouw aanwezig van één bouwlaag met een plat dak. Het grondoppervlakte van de woning met aanbouw bedraagt ruim 100 m².

Achter de woning staat een vrijstaand bijgebouw van circa 150 m² dat grenst aan het perceel van de naastgelegen huisartsenpraktijk. Het bijgebouw staat uit het zicht vanaf de straat en bestaat uit één laag met plat dak.

De woning en het vrijstaande bijgebouw worden ontsloten door middel van een inrit aan de westzijde van de woning. Het zuidelijke deel van het perceel bestaat uit een kort gazon. Op dit gedeelte staat een tijdelijke woonunit met een vergunning voor 5 jaar.

Aan de voorzijde van de voormalige woning is het perceel in afwachting van de nieuwe bestemming provisorisch ingericht met onder andere grint en de inrit.

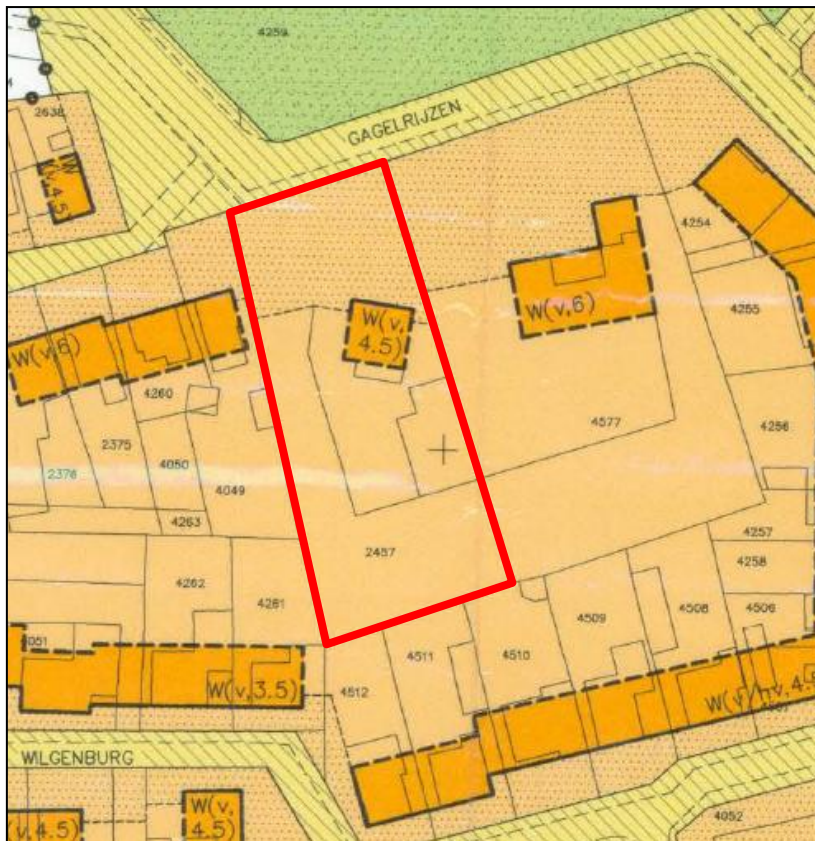
Aan de westzijde van het plangebied liggen enkele vrijstaande woningen aan de Gelenburg, een kort straatje, dat aansluit op de Dorpsstraat. Ten oosten van het plangebied ligt het ruime perceel van de Gagelrijzen 6 waar een huisartsenpraktijk met woning is gevestigd. Het praktijkgedeelte grenst aan het perceel van het plangebied, terwijl de woning meer aan de oostzijde van het perceel is gelegen. Het grote perceel heeft een groene uitstraling met veel bomen en struiken. Doordat de huisartsenpraktijk niet over parkeergelegenheid op eigen terrein beschikt parkeren de bezoekers op de straat.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de achtertuinten van de vrijstaande woningen langs de Wilgenburg en Wilgenrijs.

Aan de overzijde van de Gagelrijzen ligt een parkachtig plantsoen met bomen langs de straat.

2.2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan “Bebouwde kom, St. Willebrord” (vastgesteld 17 december 1996, goedgekeurd 25 juli 1997). De gronden hebben in dat plan de bestemming Woondoeleinden (Wv). In het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag alleen een vrijstaande woning met een goothoogte van 4,5 meter worden gebouwd. In de zone ‘achtertuin’ mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen en de nokhoogte 5 meter.



3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

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

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen voor de planlocatie Gagelrijzen 4 te St. Willibrord relevant beleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het besluit is 30 december 2011 in werking getreden.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen voor de planlocatie Gagelrijzen 4 te St. Willibrord relevante gebieden of regelingen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

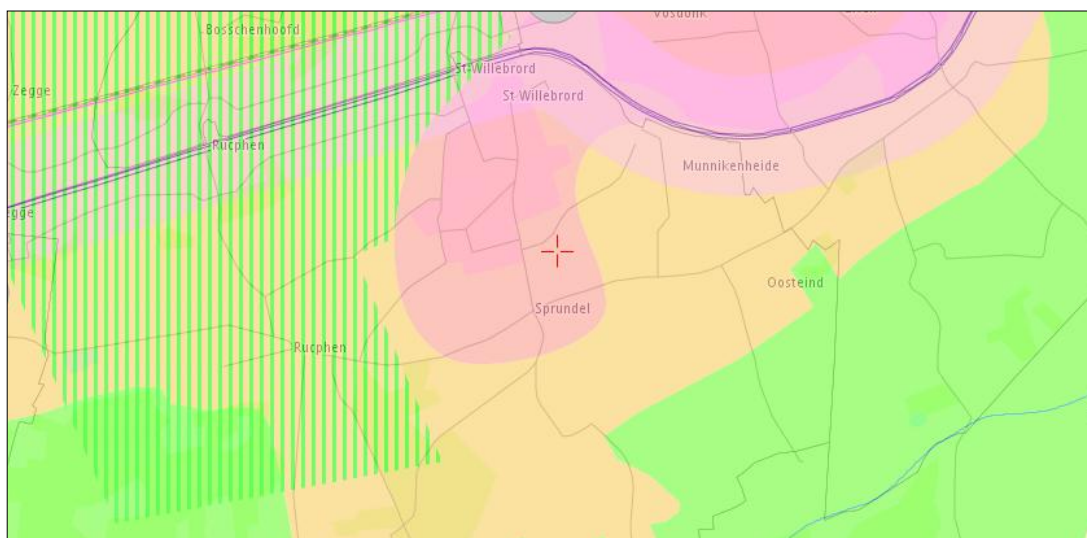
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie in werking getreden. De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het

beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuuste en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- Groene geleedingszones tussen steden;
- Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Voor onderhavige locatie gelden de belangen:

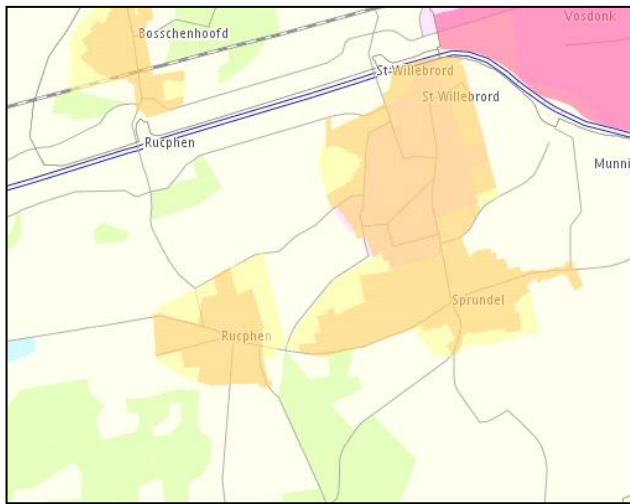
- **Stedelijk concentratiegebied.** De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Uitsnede Verordening Ruimte Noord-Brabant

Het plangebied ligt binnen 'bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied'. 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.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie-plus Rucphen

Op 25 september 2003 is door de raad van de gemeente de Structuurvisie-plus vastgesteld. De Structuurvisie-plus is het vertrekpunt voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van zowel het buitengebied als de kerkdorpen van de gemeente. De hoofdgedachte van de Structuurvisie-plus is het streven naar een duurzame groene landelijke gemeente, met volop recreatieve mogelijkheden en leefbare kernen. Het plan geeft invulling aan het doel om kwalitatieve ruimtelijke aspecten en het profiel en image van de gemeente meer structurerend te laten zijn. Het plan geeft het ambitieniveau van de gemeente Rucphen aan, en niet een eindbeeld. De Structuurvisie-plus is opgebouwd uit twee delen, te weten een deel visie, ambitie en programma en een deel verantwoording.

Binnentuin

Het accent voor de kernendriehoek Rucphen, Sprundel en St. Willebrord ligt op een zogenaamde naar binnen gerichte oriëntatie. De hoofddoelstelling voor de drie kernen is dan ook het streven naar een onderlinge ruimtelijke en deels functionele samenhang, gebundeld rondom het centraal dorpspark de Binnentuin. Voorop staat dat ieder van de kernen binnen de driehoek een eigen identiteit dient te behouden. De kenmerken van de gemeenschappelijke Binnentuin zijn:

1. een zodanige inrichting dat enerzijds de eigen identiteit van de kernen tot uitdrukking komt en anderzijds de kernen met elkaar worden verbonden;

2. de Binnentuin biedt plaats aan openbare, recreatieve en andere dorpsoverstijgende gemeenschappelijke voorzieningen;
3. een goede bereikbaarheid voor het langzaam verkeer tussen de kernen onderling, waarvan de infrastructuur tevens dienst doet als structuurdrager voor de inrichting;
4. een aantrekkelijk klimaat voor het wonen in de kernen;
5. commerciële recreatieve voorzieningen die zich laten inpassen in een groene omgeving. Dit stelt eisen aan de schaal van de voorzieningen.

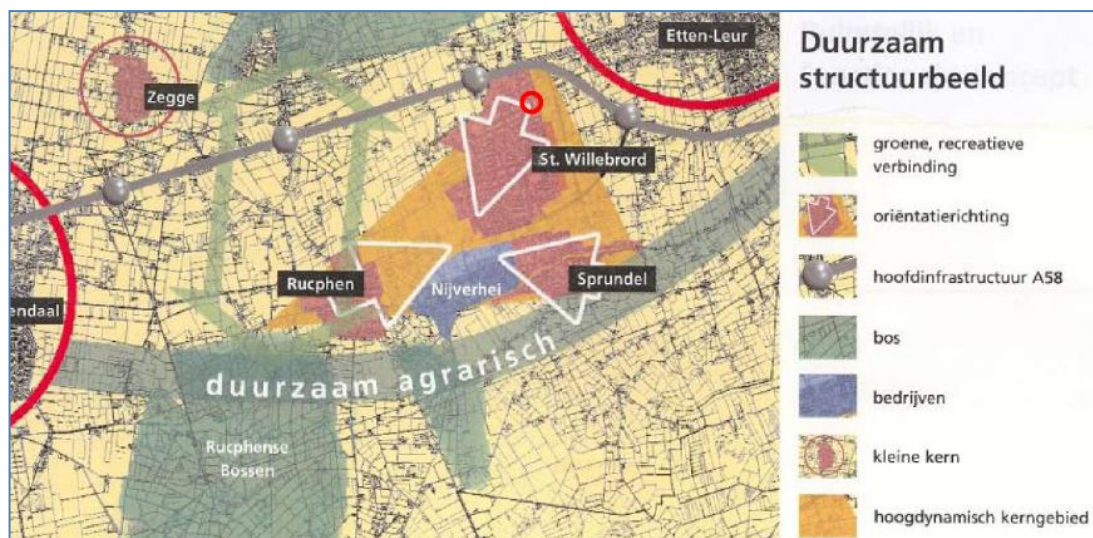
De gemeente werkt vanuit vier strategieën; een rode, een blauwe, een gele en een groene strategie. De rode strategie staat voor de ontwikkeling tussen de stedelijke gebieden van Etten-Leur en Roosendaal, terwijl de groene strategie ingaat tussen het verbinden van de groene gebieden ten noorden en ten zuiden van de A58. De blauwe strategie gaat over de waterstrategie en het landbouwbeleid wordt omschreven in de gele strategie.

De gemeente heeft de keuze gemaakt voor de groene strategie om de kernen Rucphen, St. Willebrord en Sprundel naar elkaar te laten groeien. Deze strategie leidt er toe dat het buitengebied in eerste instantie niet wordt aangetast. Door het inrichten van een groen parkachtig binnengebied tussen de drie kernen is het mogelijk deze kernen met elkaar te verbinden.

De gemeente kiest voor 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. 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.

Toetsing aan Structuurvisie-plus

Een bestaande woning op een ruim perceel centraal in kern wordt omgezet in een kleinschalige zorgvoorziening. Dit kan gezien worden als een vorm van herstructurering en inbreiding. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie-plus.



Kaart Structuurvisie plus (Bron: gemeente Rucphen)

Woonvisie 2008-2012

Deze woonvisie is opgesteld als een update van de woonvisie 2005-2010 en behoudt hetzelfde thema: Kiezen voor een vitale gemeente. De update is interactief tot stand gekomen door het

organiseren van een woonforum. Aan dit woonforum heeft een brede selectie van partijen meegedaan om zo tot een goed advies te komen.

Speerpunt 2: Meer kansen voor senioren en zorgvragers

Infrastructuur wonen-welzijn-zorg

Het voorgaande is pas succesvol en kan gaan kiemen tegen de achtergrond van een adequate infrastructuur van wonen, welzijn en zorg die ouderen en mensen met een functiebeperking, in staat stelt zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. In de afgelopen jaren is in de gemeente op het vlak van wonen, welzijn en zorg een flinke slag gemaakt. De basis daarvoor is gelegd met het 'Masterplan Zorg, Wonen en Welzijn' van 2001. Omdat de vernieuwingen in de zorg in een snel tempo doorgaan (denk aan de Wet maatschappelijke ondersteuning die in 2007 in werking is getreden) is het Masterplan geactualiseerd. Het Masterplan geeft een belangrijke aanzet tot het integreren van wonen, welzijn en zorg. Veel senioren zullen in de toekomst zelfstandig blijven wonen en voor deze groep neemt de behoefte aan (welzijns)diensten toe naarmate ze ouder zijn. Voorbeelden hiervan zijn:

- een informatiepunt voor vragen rondom wonen, welzijn en zorg;
- sociale en/of medische alarmering, ten behoeve van gezondheid en veiligheid;
- een klussendienst voor klein onderhoud in en om het huis;
- specifiek ouderenvervoer;
- een maaltijdvoorziening in de wijk;
- het aan huis brengen van services, zoals maaltijden, medicijnen en boodschappen;
- fysiotherapie.

Bovendien neemt de vraag naar zorg aan huis verder toe. Er dient rekening te worden gehouden met een toenemende vraag naar extramurale verpleging en verzorging. Ten behoeve van efficiënte zorgverlening aan huis is afstemming tussen wonen en zorg gewenst. De reeds gerealiseerde **woonservicegebieden**: zelfstandig wonende senioren en andere personen met een functiebeperking kunnen een beroep doen op een centraal punt in de kern, waarin welzijnsvoorzieningen zijn samengebracht en waar de zorg (bij voorkeur 24-uur beschikbaar is) dragen hieraan in grote mate bij. Men kan hierop terugvallen wanneer daaraan behoefte is. Dit betekent dat de zorg geen statisch aanbodpakket is, maar een dynamisch, vraaggestuurd pakket aan kwalitatief goede zorgdiensten. In dat kader heeft de Woonvisie 2005-2010 een aantal uitgangspunten geformuleerd waarbij het woonbeleid wordt afgestemd op een adequate infrastructuur van wonen-welzijn-zorg. Nog steeds wordt er van uitgegaan dat het zwaartepunt van de woonzorgvoorzieningen (woonservicegebied) in Sint Willebrord is gesitueerd, aansluitend op de Woonzorgcentra De Kim/De Vlegter.

Het realiseren van een kleinschalige zorgvoorziening voor thuiszorg en palliatieve zorg past binnen het beleid van de woonvisie.

Welstandsnota

In september 2010 is door de raad van de gemeente Rucphen de welstandsnota vastgesteld. In het kader van de woningwet moet elke gemeente beschikken over een welstandsnota, waarin aangegeven wordt hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria. Die criteria kunnen zijn: situering, hoofdvormen, gevelaanzichten én materialisatie en detaillering van een bouwwerk. De afstemming op punten als kleurgebruik, bouwmassa en -type wordt van groot belang geacht. Door het toepassen van de nota wordt er meer samenhang gebracht in de welstandsbeoordeling en is de uitkomst van de bouwplanprocedure beter voorspelbaar. De welstandsnota is opgesteld vanuit het idee dat welstandsbeleid onderdeel moet zijn van een integraal gebiedskwaliteitsbeleid.

De welstandsnota is opgedeeld in drie delen. In Deel B wordt ingegaan op gebiedsgerichte criteria. Binnen Sint Willebrord worden verschillende deelgebieden onderscheiden, die afzonderlijk worden besproken. Het plangebied valt binnen deelgebied W8, Thematische uitbreidingswijken: Gagelrijzen.

Voor het woongebied geldt een soepel welstandsniveau (niveau 3). De verkaveling heeft een sterke structuur die enige variatie in de bebouwing kan dragen. Erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen aan de voorzijde van de woning kunnen het straatbeeld verlevendigen. Van belang is dat hierbij een balans gevonden wordt tussen levendigheid en chaos. Een te grote rijkdom aan vormen, materialen en kleuren kan ten koste gaan van de eenheid per straat en/of bouwproject. Wat juist een belangrijke kwaliteit is van dit deelgebied.

Bij de architectonische uitwerking van de plannen zal rekening gehouden moeten worden met de criteria uit de welstandsnota.

3.4 Waterbeleid

Europese kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterbeleid in de 21e eeuw “Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21ste eeuw”

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Begin 2001 is de ‘Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw’ getekend tussen het Rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in Besluit ruimtelijke ordening 2008.

Vierde Nota Waterhuishouding

De rijksnota Vierde Nota Waterhuishouding uit 1999 heeft als kernpunten onder andere een versterkte uitvoering van integraal waterbeheer en het beheer van stedelijke watersystemen. Het Rijk streeft naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in zowel de bebouwde kom als het buitengebied. Het Rijk streeft ernaar zoveel

mogelijk aan te sluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit. Ten aanzien van het beheer van stedelijk water wordt gestreefd naar afkoppeling van het verhard oppervlak en infiltratie in het grondwater.

Provinciaal Waterplan

Het provinciaal waterplan bevat het waterbeleid voor de periode 2010 tot 2015 en loopt samen met de plannen van het Rijk een zesjarige beleidscyclus die zijn afgestemd op de Kaderrichtlijn Water. Het provinciaal waterplan geldt naast beleidskader ook als toetsingskader voor lagere overheden. Randvoorwaarden worden gecreëerd door het waterbeleid op provinciaal niveau af te stemmen op de Structuurvisie en Verordening Ruimte.

In het provinciaal waterplan wordt de people-planet-profitbenadering gehanteerd. Deze uitgangspunten worden vertaald in drie invalshoeken:

- Maatschappelijke invalshoek; veiligheid, bescherming, drinkwaterkwaliteit en recreatiemogelijkheden
- Economische invalshoek; watervoorziening van industrie en landbouw samen met watertransport
- Ecologische invalshoek; water voor mens en natuur

Het streven binnen het provinciaal waterplan is het maken van heldere doelstellingen. De belangrijkste doelstelling is de continue verbetering van de kwaliteit van het grondwater. De aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen vormt de andere belangrijke doelstelling. De huidige klimaatproblemen vormen een ander belangrijk onderdeel en het streven is om het advies van de Deltacommissie te vertalen in maatregelen die op korte termijn worden uitgevoerd.

Gemeentelijk waterplan Rucphen

Het gemeentelijk waterplan Rucphen “Water in Rucphen, wel aanwezig, niet altijd zichtbaar” is vastgesteld op 31 januari 2008 door de gemeenteraad. Het doel van het waterplan is om het watersysteem in de gemeente Rucphen op orde te brengen en op orde te houden. Het waterplan geeft een visie over hoe het watersysteem er in 2050 moet uit zien.

Het gemeentelijk waterbeleid is divers en gaat van het voorkomen van wateroverlast in de kern Zegge tot en met het verbeteren van de waterkwaliteit en bijbehorende ecologische waarden. Als kader voor het waterplan is het nationaal bestuursakkoord water waarin het doel is om het water zoveel mogelijk vast te houden en te bergen op de plaatsen waar het valt. Een ander speerpunt is het tegengaan van verontreiniging van het grondwater en het oppervlaktewater door chemische middelen zoals bestrijdingsmiddelen en schoonmaakmiddelen.

Afkoppelen

Een manier van duurzaam omgaan met water in de bebouwde omgeving is afkoppelen van regenwater. Afkoppelen betekent dat het regenwater niet via het riool wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar dat het rechtstreeks (of via zuiverende voorzieningen) afstroomt naar oppervlaktewater of infiltreert in de bodem. Op deze manier wordt ‘schoon’ water niet vermengd met vuilwater en wordt voldaan aan het uitgangspunt schoonhouden, scheiden en zuiveren. Afkoppelen is een maatregel die zich richt op wijken waar een gemengd rioolstelsel ligt. Allereerst neemt de hoeveelheid overstorten van ongezuiverd rioolwater op oppervlaktewater (treedt op bij extreme regenval) af. Daarnaast wordt er milieuwinst geboekt doordat de afvalwaterzuiveringen beter functioneren. Dit komt doordat het afvalwater niet wordt verdund met regenwater en er minder piekaanvoer is.

Waterbeheerplan 2010-2015; water beweegt

Door het waterschap Brabantse Delta is op 9 december 2009 het nieuwe waterbeheerplan vastgesteld. Het beheerplan heeft een andere insteek dan voorgaande plannen omdat het minder details bevat waardoor er gemakkelijker in te spelen is op nieuwe ontwikkelingen. De visie van het waterbeheerplan is verdeeld over 4 thema’s:

- Dynamische samenleving
Door het verkennen van drie verschillende toekomstbeelden heeft het waterschap uitgezocht welke voorbereidingen het meest effectief zijn zodat het waterschap in kan spelen op een dynamische samenleving.
- Verantwoord en duurzaam

Een waterschap heeft een maatschappelijke functie en zal daarom ook verantwoord moeten ondernemen. In de huidige maatschappij ligt veel nadruk op zuinig gebruik van water en energie en het gebruiken van duurzame materialen.

- Inhaalslag beheer en onderhoud
Omdat de laatste jaren veel is geïnvesteerd in nieuw projecten verschuift het zwaartepunt naar het beheer en onderhoud. Deze verschuiving zal in het nieuwe waterbeheerplan doorgezet worden.
- Effectief samenwerken
Door met alle betrokken partijen samen te werken wordt een werkproces een stuk efficiënter en dat is wat dit waterbeheerplan ook voor ogen heeft voor de periode van 2010 tot 2015.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEKEN

In dit hoofdstuk komen de planologische randvoorwaarden aan bod. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege veiligheid en gezondheid gevolgen hebben voor de situering van functies. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de kwaliteit van de bodem, luchtkwaliteit, de effecten van bedrijven in en rondom het plangebied, de waterhuishouding etc.

4.1 Geluid

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (externe bijlage, K+ adviesgroep, 8 februari 2012) naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op het bouwplan aan de Gagelrijzen 4 te St. Willebrord niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan.

4.2 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is één van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Watertoets

Het waterschap Brabantse Delta is de verantwoordelijke waterbeheerder van de gemeente Rucphen. Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft een “checklist Watertoets” opgesteld om bij ontwikkelingen snel te kunnen bepalen of er verder onderzoek nodig is.

Volgens de “checklist Watertoets” van het waterschap is een retentievoorziening nodig bij een verhard oppervlak van 2000 m² of meer. Bij dit project neemt het verhard oppervlak met circa 550 m² toe en blijft men onder de grens waarbij een retentievoorziening nodig zou zijn.

Het hemelwater dient aan de terreingrens nabij de Gagelrijzen gescheiden van de droogweerafvoer aangeboden te worden. Het hemelwater en het vuilwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Op 1 februari 2012 is per email een reactie van het waterschap Brabantse Delta (bijlage) ontvangen. Voor wat betreft het plan ziet het waterschap geen zaken die voor hen aanleiding zijn om een reactie te geven. Het is echter wel van belang dat de gemeente Rucphen het verzoek om een watertoets aan ons voorlegt omdat het waterschap geen watertoets kunnen uitvoeren voor andere partijen dan de gemeente.

4.3 Flora en fauna

De Flora- en Faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soortenbeschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en

ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van “natuurlijke habitats” en “wilde flora en fauna”.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wild levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staat.

Beschermde gebieden

In een partiële herziening moet rekening worden gehouden met de bepalingen uit bovenstaande wet. Het plangebied ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een beschermd gebied in het kader van de Habitatrichtlijn.

Beschermde soorten

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht of er mogelijk beschermde plant- en/of diersoorten in het geding zijn.

Het perceel is momenteel bebouwd en voor een aanzienlijk deel verhard met bestrating en grint. Het resterende deel is ingericht met een kort gazon. Richting de omliggende percelen zijn tuinen en hekwerken aanwezig. Door deze inrichting is het weinig waarschijnlijk dat het gebied een habitat biedt of kan bieden voor beschermde plant- en diersoorten.

Bij de ontwikkeling van voorliggend plan vinden er geen ruimtelijke ingrepen plaats die invloed hebben op de in het plangebied aanwezige flora en fauna. Concluderend betekent dit voor onderhavig project dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de Flora- en Faunawet.

4.4 Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 geldt de Wet Luchtkwaliteit. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB “Niet in betekenende mate bijdragen”. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling “niet in betekende mate bijdragen” (NIBM)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Bij kantoorlocaties ligt de grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het onderhavige project is in relatie tot beide bovenbeschreven ontwikkelingen, welke niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, dusdanig kleinschalig, dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.5 Externe veiligheid

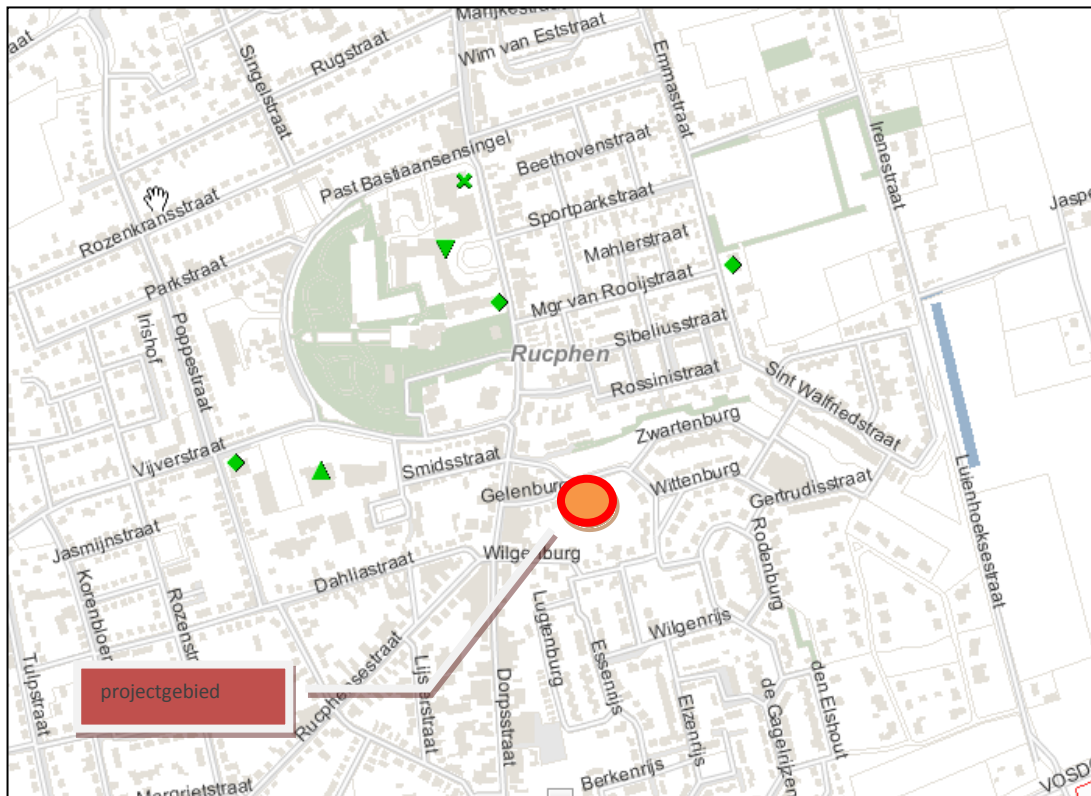
Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er gelden twee normstellingen:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op basis van de risicokaart blijken er geen voor externe veiligheid relevante inrichtingen of transportroutes in de nabijheid van het plangebied aanwezig te zijn. Er doen zich geen belemmeringen voor op het gebied van externe veiligheid.



Uitsnede Risicokaart (Bron: provincie Noord-Brabant)

Bereikbaarheid brandweer

De brandweer heeft aangegeven dat de bouwwerken op het perceel tot 10 meter benaderd moeten kunnen worden door brandweervoertuigen. De volgende inrichtingseisen zijn noodzakelijk:

- een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter;
- de vrije doorrijhoogte van brandweervoertuigen moet ten minste 4,20 meter bedragen;
- de minimale beschikbare profielbreedte dient ten minste 3,50 meter te bedragen.

Bluswatervoorziening

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen. Ter hoogte van Gagelrijzen 4 is een ondergrondse brandkraan aanwezig.

Toetsing door Brandweer Midden- en West-Brabant

Aan de brandweer is een inrichtingstekening verzonden om te toetsen of het plan voldoet aan de eisen met betrekking tot bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

In een email d.d. 19 januari 2012 geeft de Brandweer Midden- en West-Brabant aan dat op basis van de situatietekening het plan (hospice) voldoet aan het gestelde m.b.t. de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. De brandweer plaatst wel de opmerking dat het bouwwerk op dit moment nog niet is getoetst aan het Bouwbesluit, Gebruiksbesluit en gemeentelijke Bouwverordening. Deze toets vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouw

4.6 Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd. Een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden.

Verkennd bodemonderzoek

In januari en februari 2012 is een verkennd bodemonderzoek (externe bijlage, Aeres Milieu, AM 11393, 7 februari 2012) uitgevoerd op de locatie gelegen aan De Gagelrijzen 4 te St. Willebrord. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, lood, zink, minerale olie en polychloorbifenylen (PCB) en plaatselijk sterk verontreinigd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met zink.

Na uitsplitsing van het sterk met PAK verontreinigde grondbemonster MM1 blijkt dat alleen de bovengrond ter plaatse van boring 10 matig is verontreinigd met zink en PAK. De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft de aangetroffen matige verontreinigingen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Aanvullend bodemonderzoek

In maart 2012 is een aanvullend bodemonderzoek (externe bijlage, Aeres Milieu, 19 maart 2012) uitgevoerd op de locatie aan de Gagelrijzen 4 te St. Willebrord. Het onderzoek betreft een aanvulling op het in februari 2012 uitgevoerde verkennd bodemonderzoek.

Uit de analyseresultaten van het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond rondom boorpunt 10 uit het verkennd bodemonderzoek niet, of slechts licht verontreinigd is met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK-10 VROM). In de ondergrond ter plaatse van boorpunt 101 (geplaatst nabij boorpunt 10 uit het verkennd bodemonderzoek) zijn geen verhoogde concentraties zink en PAK vastgesteld.

De omvang van de tijdens het verkennd bodemonderzoek ter plaatse van boorpunt 10 vastgestelde matige verontreiniging met zink en PAK is dan ook zeer gering en betreft waarschijnlijk een puntverontreiniging.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De tijdens het verkennd bodemonderzoek aangetroffen lichte en matige verontreinigingen en de tijdens het aanvullend bodemonderzoek aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.7 Archeologie

Wanneer het plangebied in het landelijk beleidskader wordt geplaatst, dan is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend waarin behoud van archeologische resten in situ voorop staat. Met de wijzigingswet (Wamz 2007) op de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden.

De gemeente Ruchpen heeft een archeologisch beleid opgesteld. Uit dat beleidskader blijkt dat het gebied is aangeduid als archeologisch beleidsadviesgebied 3. Dit betekent dat er een onderzoeksplicht ligt. Bij een bodemverstoring van minimum oppervlakte van 100 m² en een diepte van 50 cm is dat verplicht. Hiervan is in dit geval sprake.

Op 7 maart 2012 is door Aeres Milieu (externe bijlage, Aeres Milieu, AM12021, 30 maart 2012) in samenwerking met het archeologisch en cultuurhistorisch adviesbureau Transect een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd aan de Gagelrijzen 4 te St. Willebrord. Voorafgaand aan dit booronderzoek is een specifiek verwachtingsmodel opgesteld aan de hand van een bureauonderzoek over deze locatie.

Het onderzoek heeft aangetoond dat de bodem deels verstoord is en dat er bij de intactere delen sprake is van een weinig of moerig pakket, wat doet vermoeden dat de locatie altijd te nat is geweest om interessant te zijn voor bewoning. In dit verband kan ook vermeld worden dat er ook geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Gelet op het onderzoek en op advies van de regioarcheoloog heeft de gemeente Rucphen dan ook ingestemd met het bijstellen van de archeologische verwachting naar laag.

4.8 Kabels en leidingen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen komen op, of in de directe omgeving van, de projectlocatie geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij het project kunnen belemmeren.

Indien grondwerkzaamheden plaatsvinden in de openbare ruimte rond het onderzoeksgebied dient voorafgaande aan graafwerkzaamheden eerst een Klic-melding (Kabels en leidingen informatiecentrum) gedaan te worden om exact vast te stellen of ter plaatse van het onderzoeksgebied kabels en/of leidingen liggen en zo ja, op welke diepte deze gelegen zijn.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN ZORGUNITS GAGELRIJZEN 4 ST WILLEBRORD

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

30 maart 2012 projectnr. 11195

schaal 1:1.000



50 m

ORDITO

5. BESCHRIJVING VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

5.1. Stedenbouwkundige hoofdopzet

De nieuwe stedenbouwkundige hoofdopzet voor het kleinschalige zorgpaviljoen volgt de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Dit betekent dat de bestaande woning het hoofdgebouw op het perceel blijft en intern verbouwd zal worden ten behoeve van de zorgfunctie. Aan de zijkant en achterkant is plaats voor lagere gebouwen, die de uitstraling van bijgebouwen bij een woning zullen behouden. Deze gebouwen worden aan de oostzijde van het perceel geplaatst, waar nu ook reeds de bestaande bijgebouwen zijn te vinden. Aan de voorzijde sluit de nieuwe gevel van het bijgebouw aan op de bestaande voorgevel van de naastgelegen huisartsenpraktijk.

De nieuwe bebouwing blijft door deze opzet ruim achter de doorgaande rooilijn van de naastgelegen panden Gelenburg 8-10 en De Gagelrijzen 6.

In en rondom het voormalige woonhuis zullen algemene ruimten op de begane grond en ruimten voor zowel kortdurende als langdurige zorg op de verdieping worden gerealiseerd. De zorgenheden voor het hospice zullen in de vorm van een paviljoen in een binnentuin worden gerealiseerd. Hierdoor kan een rustige omgeving worden geboden.

De bestaande voormalige woning behoudt de maximale goothoogte van 4,5 meter. Voor de nieuwe gebouwen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter.

Het parkeren zal plaats vinden aan de voorzijde en zijkant van het perceel. Aan de zijkant is ruimte voor het parkeren van het personeel, terwijl aan de voorzijde een aantal parkeerplaatsen aangebracht kunnen worden voor zowel de bezoekers van het zorgpaviljoen als van de naastgelegen huisartsenpraktijk. Hierdoor kan het parkeren op straat door bezoekers van de huisartsenpraktijk verminderd worden. De parkeerplaatsen zullen achter de (denkbeeldige) rooilijn van de naastgelegen panden Gelenburg 8-10 en De Gagelrijzen 6 komen te liggen.

De voorzijde van het perceel zal in aansluiting op het tegenover liggende plantsoen een groene inrichting krijgen met bomen, hagen, heesters en gras. Achter op het perceel zal een fraaie binnentuin worden aangelegd. Met bomen en bosschages zal het uitzicht vanuit de zorgenheden richting de omliggende percelen worden afgeschermd. Hierdoor wordt een rustige, groene omgeving geboden passend bij de zorgbehoefte.

5.2. Programmatistische invulling

De bestaande woning zal intern worden verbouwd om onder andere plaats te maken voor een inloophuis en algemene ruimten. In een aanbouw wil men ruimte maken voor een algemene woonkeuken en diverse algemene ruimten.

Grenzend aan de binnentuin zal een paviljoen gerealiseerd worden met maximaal 9 zorgenheden van circa 30 m² per eenheid. De zorgenheden zijn gericht op het bieden van palliatieve zorg aan mensen uit de gemeente Rucphen en Halderberghe. Het gaat hier om mensen die hun laatste levensfase in hun vertrouwde omgeving willen doorbrengen met behulp van thuiszorg, maar waarvoor door omstandigheden de thuissituatie niet geschikt is. Het zorgpaviljoen biedt voor deze mensen een alternatief door het bieden van een vertrouwde plek waar optimaal zorg verleend kan worden en familie en bekenden altijd welkom zijn.

De zorgeenheden zijn aan één zijde direct gericht op de binnentuin en worden ontsloten door een centrale gang.

In totaal denkt men voor de geplande zorgvoorziening een oppervlakte van circa 600 m² nodig te hebben. Daarnaast wil men enige flexibiliteit hebben om de voorzieningen af te kunnen stemmen op toekomstige ontwikkelingen. Een totaal te bebouwen oppervlakte van 800 m² lijkt hiervoor acceptabel.

Er wordt voorgesteld in het op te stellen bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen aan de oostzijde van het perceel waarbinnen maximaal 800 m² aan gebouwen gebouwd mag worden. Hierdoor wordt de nodige flexibiliteit geboden voor het architectonische ontwerp en toekomstige ontwikkelingen, terwijl wel de nodige zekerheid voor de omwonenden wordt geboden.

5.3 Parkeren

Door de gemeente Rucphen is aangegeven dat er in voldoende parkeervoorziening zal moeten worden voorzien. Het parkeren voor het personeel zal plaats vinden aan de zijkant van de voormalige woning. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats aan de voorzijde, achter de doorlopende rooilijn van de aangrenzende percelen.

Op basis van de Nota parkeernormen Rucphen blijkt dat voor zorgeenheden een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per eenheid aangehouden dient te worden. Voor een huisartsenpraktijk zijn minimaal 3 parkeerplaatsen per praktijk noodzakelijk.

In de plannen wordt uitgegaan van 9 zorgeenheden in het zorgpaviljoen en 5 kamers in de te verbouwen woning. In totaal 14 eenheden. Uitgaande van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per eenheid betekent dit 8,4 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat er 9 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Daarnaast is men bereid een aantal parkeerplaatsen aan te brengen die ook door bezoekers van de huisartsenpraktijk gebruikt kunnen worden.

In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor circa 6 parkeerplaatsen aan de zijkant en circa 5 tot 6 parkeerplaatsen aan de voorzijde. Hierdoor kan ruimschoots voldaan worden aan de parkeerbehoefte van de zorgvoorzieningen, terwijl daarnaast ook een oplossing wordt geboden voor het parkeren van de huisartsenpraktijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

6.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling is gericht op de wijziging van een bijgebouw naar een zelfstandige woning. Binnen de regels wordt tevens rekening gehouden met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij het “Handboek digitale bestemmingsplannen gemeente Rucphen” en “Indieningvereisten ten behoeve van een partiële herziening van een bestemmingsplan of een project besluit” van de gemeente Rucphen en de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.2 Plansystematiek

De regels van het projectbesluit bestaan uit de volgende onderdelen:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen(artikel 1)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten(artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In de bijbehorende regels is te lezen welke bestemming aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven. In de bestemmingsregels zijn de bestemmingsomschrijving en bouwregels opgenomen. In het bestemmingsplan is er voor gekozen om slechts één bestemming voor het betreffende plangebied op te nemen, namelijk “Wonen”.

Maatschappelijk (artikel 3)

Het perceel wordt bestemd als “Maatschappelijk” met een nadere aanduiding “hospice”. Deze gronden mogen worden gebruikt voor gebouwen ten behoeve van de zorgfunctie voor het hospice. In de planregels zijn ondermeer de toegestane hoogte en oppervlakte van gebouwen vastgelegd.

Aanduidingen die betrekking hebben op de maximale goothoogte, minimale- en maximale dakhellingen, maximale bebouwingspercentage, maximale hoogte etc. worden door gebruikmaking van maatvoeringaanduidingen aangeduid.

Afwijkingsbevoegdheden

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Er is een afwijkingsbepalingen opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven hoogtematen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het artikel 3.2.4 Bro.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen en maten als gevolg van bestaande afstanden, feitelijkheden en veranderingen in wetgeving.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en prostitutie is expliciet uitgesloten.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afwijking kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen van regels die gelden voor de bestemming in het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

Dit artikel betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit projectbesluit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging hiervan is alleen toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 9 Slotregel

De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Planregels "Bestemmingsplan bebouwde kom St. Willebrord, De Gagelrijzen 4".

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van één of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten zodat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen en waardoor de gemeente gevrijwaard is van kosten en risico's. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

In de exploitatie-overeenkomst is een regeling met betrekking tot eventuele planschade worden opgenomen. In dat verband is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

De ontwikkeling aan de Gagelrijzen 4 te St. Willebrord is een particulier initiatief waarbij de gronden in bezit zijn van de initiatiefnemer. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en zal de (planschade)kosten via de overeenkomst met de initiatiefnemer verhalen.

Ook de kosten voor het verlenen van zorg zijn voor de initiatiefnemer. Vanuit de gemeente wordt geen bijdrage verleend uit de bijdrage van WMO en Zorg.

8. PROCEDURE EN ZIENSWIJZEN

8.1 Procedure

Het realiseren van een hospice aan de Gagelrijzen 4 is slechts mogelijk wanneer de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro en de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd wordt. Voorafgaand aan de procedure moet uitvoering worden gegeven aan artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rucphen kennis dient te geven van het feit dat ze een bestemmingsplan voorbereiden.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het standpunt ingenomen in principe medewerking te verlenen aan het voornemen door toepassing te geven aan een bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan maakt het voornemen planologisch mogelijk. Dit principestandpunt is door de gemeente aan de initiatiefnemer bij een schrijven van 6 april 2011 bekend gemaakt.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 17 mei 2012 tot en met 27 juni 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen reacties binnen gekomen.

8.2 Zienswijzen en ambtholve aanpassing

In het kader van de wettelijke procedure heeft het ontwerp-bestemmingsplan vanaf 11 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel is er door de regioarcheologe een opmerking gemaakt ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Deze opmerking kan gezien worden als een ambtshalve aanpassingen en is als zodanig aangepast.