

## Participatieverslag fase Ontwikkelingsvisie Rucphen Noordwest

In januari en februari 2026 zijn twee participatiemomenten georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden van het nieuwbouwproject Rucphen Noordwest. Op 21 januari vond een inloopavond plaats voor direct omwonenden, gevolgd door een algemene inloopavond op 10 februari 2026. Bij de eerste avond waren enkel vertegenwoordigers van initiatiefnemers, Thuisvester en Somnium Real Estate aanwezig. Bij de 2<sup>e</sup> inloopavond was ook vertegenwoordiging van de gemeente Rucphen aanwezig.

Daarnaast zijn via digitale reactieformulieren via de website van Somnium aanvullende reacties ontvangen. Dit verslag vat alle opmerkingen, zorgen en wensen die door bewoners zijn aangedragen samen en geeft een generieke beantwoording per thema. Hiernaast is als bijlage het overzicht beschikbaar met daarop (geanonimiseerd) woordelijk alle ingediende reacties.

### 1. Verkeer en bereikbaarheid

Verkeer vormde een van de genoemde thema's tijdens de participatie. Veel bewoners wezen op de reeds als onveilig ervaren situatie op de Gebrande Hoefstraat, met name voor fietsers en voetgangers die richting de rotonde en bushalte bewegen. Op meerdere momenten werd benadrukt dat de extra auto-ontsluiting op deze straat zorgvuldig vormgegeven dient te worden. Bewoners pleiten juist voor veilige fiets- en looproutes en een verkeersluwe inrichting. Ook werd verzocht om bij de verdere uitwerking serieus rekening te houden met parkeergelegenheid en met de verkeersdruk in de St. Martinusstraat en omgeving. Sommige bewoners stelden zelfs voor om een achterom of alternatieve ontsluitingsroute te realiseren om de verkeersdruk te spreiden.

#### *Reactie Projectteam:*

*Door de wijk aan te sluiten op de bestaande rotonde aan de zuidzijde, in combinatie met een perceel correctie bij Gebrande Hoefstraat 20, ontstaat de mogelijkheid om de huidige situatie te verbeteren. De huidige situatie wordt als onveilig ervaren. Daarnaast wordt de wijk aan de noordzijde direct op de nieuwe rondweg ontsloten. Deze twee (auto-)hoofdontsluitingen zijn doorgerekend en deze voldoen. Uiteraard worden deze aansluitingen specifiek op die locaties ontworpen om veilige situaties te waarborgen.*

*Daarnaast wordt het plan voorzien van in elk geval 2, maar meer waarschijnlijk 4 gescheiden langzaam verkeer aansluitingen op de omliggende infrastructuur. 2 Aansluitingen worden gesitueerd aan de Gebrande Hoefstraat, 1 naar het fietspad langs de nieuwe rondweg en 1 naar de Sint Martinusstraat. Hierdoor zijn er voldoende mogelijkheden voor langzaam verkeer om, gescheiden van auto verkeer, de wijk in -en uit te kunnen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor*

*voetgangers en fietsers om middels de 2 hoofdaansluitingen de omliggende infrastructuur te bereiken.*

*Voorts wordt in de wijk voorzien in voldoende parkeerplaatsen, gebaseerd op de gemeentelijke parkeernota en CROW normen. Deze worden op logische plaatsen ingepast op korte loopafstanden naar de nieuwe bebouwing. Dit om te voorkomen dat bewoners of bezoekers van de nieuwe wijk gebruik gaan maken van bestaande parkeerplaatsen in de omgeving.*

## **2. Privacy, inzicht en situering van bebouwing**

Privacy kwam in een groot aantal reacties terug. Veel bewoners ervaren hun huidige woonomgeving als rustig en relatief open en vrezen dat de nieuwe bebouwing – vooral de appartementen – tot ongewenste inzicht in tuinen en woningen zal leiden. Specifiek werd herhaaldelijk gevraagd om balkons niet aan de oostzijde te plaatsen en om tussen bestaande en nieuwe bebouwing ruime afstanden te bewaren. Meerdere bewoners pleitten voor een bepaalde minimale afstand tussen hun perceel en het bouwvlak. Daarnaast werd de voorgestelde situering van het appartementencomplex ten westen van de St. Martinusstraat door enkelen als ongunstig beschouwd. Een alternatieve ligging naast het andere appartementencomplex aan de noordzijde werd door verschillende bewoners als logischer en minder privacy-belastend gezien.

*Reactie Projectteam:*

*De aspecten privacy en inzicht hebben veel aandacht gekregen in het ontwerp van Rucphen Noord West. Zo is onder meer vanuit de reacties van omwonenden ervoor gekozen om aan de oost en zuidzijde van het plan, grenzend aan de achtertuinen van Sint Martinusstraat en Gebrande Hoefstraat, overwegend lagere woningen te situeren, zoals 1 laag-met kap. Ook is ervoor gekozen om zogenaamd “tuin-aan-tuin” te ontwerpen wat zorgt voor logische aansluitingen. Hierbij is ruimte gereserveerd voor het maken van achterpaden, ook al zouden deze voor de nieuwe bebouwing niet noodzakelijk zijn. Daardoor ontstaat een iets grotere afstand tussen de aaneengesloten tuinen en dit geeft de bestaande bewoners de mogelijkheid ook een achterom (meerdere verzoeken) te hebben. Daarnaast kunnen de achterpaden gebruikt worden om de hoogteverschillen die nog zouden overblijven, goed op te kunnen vangen alsmede als buffer om wateroverlast te voorkomen. De achterpaden zullen worden voorzien van voldoende riolering en kolken. Daarnaast is aan de noord-oost zijde van het nieuwe plan, ter plaatse van de beoogde langzaam verkeerroute naar de Sint Martinusstraat, ruimte gereserveerd om de daar meest ondiepe tuinen aan de Sint Martinusstraat, wat meer ruimte (meerdere verzoeken) te kunnen geven.*

*Het appartementencomplex in het groen wordt iets anders vormgegeven en is door het invoegen van een parkeerkoffer op de kop van de groene ruimte, ook qua situering verder van de Sint Martinusstraat verschoven. Hiermee ontstaat ruim voldoende afstand om de privacy van de huidige bewoners aan de Sint Martinusstraat te waarborgen.*

### **3. Groen, buffers en landschappelijke inpassing**

De groene opzet van het plan wordt door veel bewoners gewaardeerd; zij noemen de variatie in woningen en de aandacht voor natuur als positieve elementen. Toch bestaan duidelijke wensen om dit groen te versterken. Een terugkerende vraag is het realiseren van een groene bufferzone van minimaal vijf meter tussen bestaande tuinen en nieuwe kavels. Dit wordt belangrijk gevonden om inkijk te beperken, het dorps karakter te behouden en de overgang tussen oud en nieuw te verzachten. Ook pleitten bewoners voor behoud van historisch groen en voor het zorgvuldig kappen van bestaande bomen, bij voorkeur zo weinig mogelijk.

*Reactie Projectteam:*

*Het is goed te horen dat zovelen enthousiast zijn over de ruime en groene opzet van de nieuwe wijk. Uiteraard is het doel van het projectteam en de gemeente om zo min mogelijk bestaand groen aan te tasten of te kappen. Dit enkel in het geval ergens bijvoorbeeld een straat langs moet, of nuts-leidingen moeten worden aangelegd. Dit wordt dan ruimschoots gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen en groenstructuren. Mede daarom is in het projectteam reeds nu al een landschapsarchitect betrokken die in de 'technische' stedenbouwkundige ontwerpen meekijkt naar het optimaal ontwerpen van groenstructuren en het selecteren van de juiste sorteringen bomen en beplanting, passend bij de locatie en hoogteliggingen. In de wijk wordt voldaan aan de gemeentelijke norm om voor elke woning ook minimaal 75m<sup>2</sup> openbaar groen aan te leggen. Dit komt neer op ruim 2 hectare aan openbare groene ruimte die is ingepast.*

*Het inpassen van een groene bufferzone tussen bestaande bebouwing en nieuwbouwwijk is echter niet wenselijk. Deze strook komt dan tussen private percelen terecht, is slecht bereikbaar en moeilijk te onderhouden. Daarnaast bestaat ook de wens om achterontsluitingen te realiseren en toe te zien op goede afwatering. De wens van de groene buffer komt mede voort uit privacy overwegingen, daar is op andere wijze aan tegemoet gekomen. (woningtypologie en achterpad). Daarnaast kan een "buffer" op eigen terrein door de omwonenden en de nieuwe bewoners worden voorzien middels bijvoorbeeld een haag.*

*Voor de bestaande bomen is reeds in dit stadium een zogenaamde "BEA", boom-effect-analyse" uitgevoerd. Dit om weloverwogen te kunnen bepalen welk groen wel of niet duurzaam behouden kan blijven.*

### **4. Hoogteverschillen, bouwhoogtes en schaduwhinder**

Een aantal bewoners wees op het bestaande hoogteverschil tussen hun woningen en het plangebied. In veel gevallen liggen percelen tot ruim één meter lager dan het toekomstige bouwterrein. Hierdoor bestaat volgens bewoners een risico op extra inkijk en toename van schaduwhinder. De verhoging van het appartementencomplex van drie naar vier bouwlagen werd door meerdere bewoners als niet prettig ervaren. Zij vrezen dat deze

toevoeging leidt tot een aantasting van uitzicht en lichttoetreding en vragen om handhaving van de oorspronkelijke drie lagen.

*Reactie Projectteam:*

*De hoogteverschillen aan de oostzijde van het plangebied zijn bekend en bij de inmeting ook geconstateerd. Bij de uitwerking van het plan zit reeds een civieltechnicus alsook een waterspecialist in het team om niet alleen de nieuwe infra goed te ontwerpen, maar dit ook zo te doen dat overlast naar de omgeving wordt voorkomen. Een deel van het hoogteverschil zal weggenomen worden door het maaiveld in het plan gedeeltelijk te verlagen. Daarnaast is ervoor gekozen om aan de oostzijde een achterpad te voorzien. Door dat achterpad kan het hoogteverschil technisch goed worden opgevangen en kan worden voorzien in voldoende maatregelen voor opvang en afvoer van hemelwater.*

*De bouwhoogte van het appartementencomplex wat het meest richting de oostzijde is gelegen is daarnaast genoemd tijdens de participatie. Onder andere doordat de ligging van dit complex op het groene vlak is herzien moest dit complex qua footprint kleiner worden en daardoor 1 laag hoger, om aan het gewenste woonprogramma te kunnen voldoen. Het complex zal met 4 lagen circa 12 meter hoog worden, slechts enkele meters hoger dan een gemiddelde eengezinswoning. De afstand naar de woningen aan de Sint Martinusstraat is echter ook groter geworden doordat een parkeerterrein is tussengevoegd. Deze afstand bedraagt circa 70-75 meter tot aan de perceelsgrens. Naar de woningen is dat dus nog verder. Daarbij komt dat tussen het appartementengebouw en de woningen aan de Sint Martinusstraat nog grondgebonden woningen worden gesitueerd die het zicht vanuit de appartementen op de woningen verder belemmeren. Hierdoor is de privacy van omwonenden voldoende gewaarborgd.*

## **5. Wateroverlast, waterberging en afwatering**

Zowel tijdens de inloopavonden als digitaal maakten bewoners melding van zorgen over mogelijke wateroverlast. Doordat veel bestaande tuinen lager liggen dan het plangebied, vrezen zij dat regenwater bij hevige buien richting hun percelen kan stromen. Zij vragen om duidelijke garanties voor voldoende waterberging, infiltratievoorzieningen en zorgvuldig ontworpen afwatering. Bewoners benadrukken dat deze maatregelen essentieel zijn om toekomstige overlast te voorkomen.

*Reactie Projectteam:*

*Een groot voordeel van dit plangebied is weliswaar dat sommige omliggende tuinen lager liggen, dat het terrein afloopt van zuid-oost naar noord-west. De waterafvoer zal dan ook weg zijn van de bestaande tuinen. Daarbij is in deze fase al de waterberekening gemaakt om te bezien of in het gebied voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voldoen aan de eisen die het Waterschap stelt aan waterberging. Dat is gelukkig zo. In het gebied zal ruimschoots worden voldaan aan de eis van 60mm berging. Niet enkel aan de noord-west zijde zal waterberging*

*worden aangelegd, echter ook op verschillende plekken in het plan komen kleinere wadi's en zaksloten en dergelijke. Hierdoor is het watersysteem niet alleen functioneel, maar ook beleefbaar.*

## **6. Woningbehoeften, doelgroep voorkeuren en diversiteit**

Bewoners spraken uitgebreid over hun wensen ten aanzien van de woningtypologie. De grootste groep reacties betrof de behoefte aan levensloopbestendige (nultreden) woningen. Veel inwoners van Rucphen willen graag doorstromen naar een woning zonder verdiepingen, met een kleine tuin of patio. Zij vinden dit cruciaal om het woningaanbod in het dorp gezond te houden en doorstroom op gang te brengen. Daarnaast is er interesse in starterswoningen, betaalbare koop- en huurwoningen en appartementen. Enkele bewoners benadrukten dat zij graag kleinere, betaalbare woningen zien die aansluiten bij het dorpse karakter, zonder al te veel hoogbouw.

*Reactie Projectteam:*

*In het plan is een grote diversiteit aan woningen voorzien. Zowel grondgebonden als gestapeld en in vele verschillende metrages. Dit om optimaal aan te sluiten bij het beleid van de gemeente Rucphen, alsmede bij landelijk beleid. Landelijk is de 30-40-30 norm van toepassing. Deze regelt dat bij grotere nieuwbouwplannen, minimaal 30% dient te bestaan uit sociale huur, minimaal 40% uit betaalbare woningen en maximaal 30% uit vrije sector. De sociale woningen worden met name gerealiseerd in appartementen. Voor de categorie betaalbare woningen is een differentiatie aangebracht waardoor tegemoetgekomen wordt aan het gemeentelijk beleid wat vraagt om binnen de categorie "betaalbaar" aanbod te hebben in verschillende betaalbaarheidsgrenzen. Daarnaast geeft het gemeentelijk beleid nog aan om minimaal 50% van de woningen als nultreden woning uit te voeren. Dit betekent dat het basis woonprogramma (wonen-slapen-baden), zich op één niveau bevindt. Dit betreft bijvoorbeeld patiowoningen, maar dus ook appartementen. Het plan voldoet hieraan. Op deze wijze komen we met Rucphen Noord west optimaal tegemoet aan bestaand woonbeleid en zoals het zich laat aanzien, ook aan de verkregen reacties. Daarin werd veelvuldig gevraagd om woningen geschikt voor ouderen, alle nultreden woningen voldoen daar in principe aan. Het enkel bouwen van patiowoningen is helaas niet mogelijk. Daarmee wordt de spaarzame ruimte niet optimaal benut. Op die wijze zouden ook alle woningen voor ouderen in de 'vrije sector' terecht komen wat eveneens niet wenselijk is.*

## **7. Natuur, fauna en ecologische aandachtspunten**

In de reacties werd veel aandacht besteed aan dieren die in en rondom het plangebied leven. Bewoners noemen onder andere eekhoorns, hazen, vleermuizen, patrijzen en spechten. Zij vragen zich af welke maatregelen worden genomen om hun leefgebied te

beschermen, zowel tijdens de bouw als in de eindsituatie. Het verbinden van bestaande groenstroken en bosgebieden via ecologische zones werd voorgesteld als kansrijk element om flora en fauna te ondersteunen.

*Reactie Projectteam:*

*Het onderdeel flora en fauna en ecologie krijgt veel aandacht in deze ontwikkeling. Ten eerste is het bestaande gebied onderzocht op aanwezige flora en fauna middels een quick-scan. Op basis daarvan wordt nu nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en de buizerd. Het huidige gebied bestaat op de enkele bomenrij na, momenteel alleen uit agrarisch gebied wat matig tot intensief wordt beboerd. Niet het ideale leefgebied voor flora en fauna. Reeds bij de huidige ontwikkeling is een landschapsarchitect betrokken. Deze kijkt nu al mee naar de inrichting van de openbare ruimte op de aspecten flora en fauna. Hoe kan dit worden aangepakt waardoor de nieuwe groene ruimtes tussen de bebouwing wél interessant worden voor flora en fauna. De bestaande bomenrij wordt behouden en er worden tientallen bomen toegevoegd. Er gaat zoveel mogelijk gewerkt worden met inheemse sorteringen. Ook worden de hoogteverschillen in het gebied, en daarmee de vochtigheid van de bodem, benut om ook daar sorteringen op te selecteren.*

*Naast de maatregelen in de openbare ruimte, zullen woningen en gebouwen in het plan voorzien worden van fauna vriendelijke maatregelen zoals nestkasten in de gevels, maar ook groene erfafscheidingen en openbare inrichting waarin vogels kunnen nestelen en zij voedsel kunnen vinden.*

*Ook is de Natuurwerkgroep Rucphen uitgenodigd op de participatiebijeenkomst en heeft separaat nog een gesprek met hen plaatsgevonden om de doelstellingen ten aanzien van de groene inrichting door te nemen. Zij waren bijzonder content met hetgeen tot nu toe is gepresenteerd. Hiermee menen wij dat er ruimschoots aandacht is voor bestaande flora en fauna, maar we ons zeker ook richten op het verbeteren van de omstandigheden daarvoor naar de toekomst.*

## **8. Woonkwaliteit, waardedaling en planschade**

Tot slot maakten diverse bewoners melding van zorgen over een mogelijke waardedaling van hun woningen. Zij vrezen dat inkijk, schaduw hinder en nabijheid van nieuwe bebouwing negatieve invloed hebben op hun woongenot én op de marktwaarde van hun huizen. Sommige bewoners gaven aan dat zij – indien het plan niet wordt aangepast – juridisch advies zullen inwinnen of mogelijke planschadeprocedures zullen overwegen. Zij benadrukken dat een zorgvuldige belangenafweging essentieel is bij de verdere ontwikkeling van het plan.

*Reactie Projectteam:*

*We kunnen als projectteam niet ontkennen dat waar omwonenden nu agrarische gronden als “buur” hebben, de situatie voor hen verandert. We hebben als projectteam ons best gedaan om de invloed van het plan op hun woningen, tuinen*

*en omgeving zo klein mogelijk te houden. Indien er toch sprake is van waardevermindering bestaat voor omwonenden de mogelijkheid om via de daarvoor bedoelde procedure een schadevergoeding te krijgen. Dit staat geheel los van bezwaar of beroep tegen het plan. Deze vergoeding kan ook pas worden aangevraagd als de omgevingsvergunningen, bedoeld voor de realisatie van de bedoelde woningen, onherroepelijk zijn. Eerder is er immers geen sprake van schade.*

## **Conclusie**

Uit alle reacties blijkt een grote betrokkenheid van bewoners en brede waardering voor het feit dat zij al in een vroeg stadium mochten meedenken. Bewoners hebben begrip voor de grote vraag naar woningen in Rucphen en hebben waardering voor de kwalitatieve landschappelijke inpassing hiervan in het plangebied. Tegelijkertijd komt een duidelijk beeld naar voren van zorgen rondom privacy, bouwhoogtes, hoogteverschillen en waterhuishouding, evenals wensen rondom groene buffers en het ontwikkelen en bouwen van levensloopbestendig wonen. Het projectteam is van mening dat aan veel zorgen tegemoet is gekomen door bepaalde ontwerpkeuzes en afwegingen. Niet aan alle aandachtspunten kan geheel worden voldaan. Waar dit echter speelt is dan wel op alternatieve wijze gezocht naar een oplossing voor de gegeven opmerking. We houden de omwonenden en bewoners betrokken bij de nadere uitwerking van de planvorming en uitvoeringsvoorbereiding.