

Maart 2026

ONTWIKKELVISIE

# De Leijvelden Rucphen

■ **SOMNIUM**

**Thuisvester**  
Real Estate

**QUADRANT**  
architecten bna

**RHO ADVISEURS**

**JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECT BV**

 **waterfeit**  
ADVISEURS

 **Hoefnagels**  
Civil Techniek BV

**In opdracht van**

Somnium en Thuisvester

**Samengesteld en opgesteld door**

Quadrant Architecten BNA

**Documentinformatie**

Maart 2026

# Voorwoord

**Voor u ligt de Ontwikkelvisie voor het woningbouwproject De Leijvelden.**

**Het document is vervaardigd in opdracht van de initiatiefnemers Somnium Real Estate B.V. en de woningbouwcorporatie Thuisvester in samenwerking met de gemeente Rucphen.**

**De Ontwikkelvisie is een uitwerking van het zoekgebied voor Wonen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 2.0 van de gemeente Rucphen.**

De focus voor het nieuwe woongebied De Leijvelden ligt op het creëren van een fijne, duurzame en toekomstbestendige woonomgeving met een mix van sociale huurwoningen, betaalbare- en vrije sector koopwoningen. Het accent zal liggen op de landschappelijke inrichting en aansluiting op de directe omgeving en op het omliggende landelijk gebied. In totaal beslaat het projectgebied een oppervlakte van circa 7,7 hectare. De hoofdstructuur van de stedenbouwkundige opzet refereert naar de historische landschapkenmerken in het plangebied en de relatie naar het omliggende landelijk gebied.

Het projectgebied bestaat uit verschillende woonvelden waarin grondgebonden- en/of gestapelde woningbouw wordt ontwikkeld, binnen de hoofdstructuur van groen, water en verkeer. Met deze ontwikkeling worden, de komende jaren gefaseerd, ca 265 woningen toegevoegd met een gedifferentieerd programma. Daarbij worden de beleidsuitgangspunten van de woondeal West- Brabant West aangehouden en het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Rucphen. Dit betekent dat er verspreid over het project 30 procent sociale huur, 40 procent betaalbare koop c.q. middeldure huur en 30 procent vrije sector koop gerealiseerd wordt. Ook wordt de helft van de woningen als nultredenwoningen uitgevoerd, conform het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Rucphen.

Dankzij de gezamenlijke inspanning van de gemeente en initiatiefnemers heeft De Leijvelden officieel de status van versnellingstraject gekregen binnen de Versnellingstafel West-Brabant. Hierdoor is in een

zeer korte en intensieve periode de voorliggende Ontwikkelvisie opgesteld, waarbij ook de omgeving nauw betrokken is geweest. Naast het verstrekken van informatie inzake het gewenste ontwikkelprogramma en planning, is tijdens de participatiemomenten en één-op-één gesprekken ook veel informatie opgehaald bij de direct omwonenden en inwoners van de gemeente Rucphen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 7 (Participatie) van deze Ontwikkelvisie.

Het project zal gefaseerd uitgevoerd gaan worden, er is echter wel sprake van één planologische procedure voor het gehele project. Indien de gemeente deze visie onderschrijft is het voornemen om dit jaar rond de zomer een ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage te leggen, zodat het plan nog dit jaar kan worden vastgesteld.

**Somnium Real Estate BV en  
woningbouwcorporatie Thuisvester,  
Maart 2026**



# Inhoud

<b>1. AANLEIDING</b>		<b>5. PROEFVERKAVELING</b>		<b>7. PARTICIPATIE</b>	69
1.1 Opgave voor de gemeente Rucphen	7	5.1 Woningbouwprogramma	37	<b>8. HAALBAARHEID</b>	
1.2 Opgave voor Rucphen	7	5.2 Mobiliteit	37	8.1 Haalbaarheid ruimte (planologie)	71
1.3 Opgave voor de buurt	7	5.3 Langzaam verkeersroutes	38	8.2 Haalbaarheid financieel	71
<b>2. UITGANGSPUNTEN</b>		5.4 Parkeren	38	8.3 Haalbaarheid maatschappelijk	71
2.1 Gemeentelijke randvoorwaarden	9	5.5 Massa en bouwhoogtes	39	<b>BIJLAGEN</b>	73
2.2 Participatie	9	5.6 Woonsferen	39		
<b>3. INVENTARISATIE &amp; ANALYSE</b>		5.7 Plangebied en grenzen	43		
3.1 Ondergrond laag	12	5.8 Hulpdiensten, afvalinzameling en trafostations	44		
3.2 Netwerk laag	17	5.9 Openbaar en privé	44		
3.3 Occupatie laag	18	5.10 Landschapselementen	45		
3.4 Foto's bestaande situatie	20	5.11 Ecologie en natuurinclusiviteit	49		
3.5 Uitgangspunten ruimtelijk concept	22	5.12 Watermanagement	50		
<b>4. VISIE STEDENBOUW EN LANDSCHAP</b>		5.13 Duurzaamheid in de Leijvelden	52		
4.1 De Leijvelden en landschappelijke context	28	5.14 Profielen	55		
4.2 Ingrediënten van Landschapsplan	28	<b>6. PLANOLOGIE</b>			
4.2.1 Bestaande beplanting	28	6.1 Mobiliteit	61		
4.2.2 Hoogteligging	29	6.2 Water	62		
4.2.3 Water	29	6.3 Ecologie	62		
4.3 Ecologie en natuurinclusiviteit	30	6.4 Geluid	62		
4.4 Groenopgave	31	6.5 Bodem	64		
4.5 Beleidsregels groen en water	31	6.6 Archeologie	64		
4.6 Concept	32	6.7 Omgevingsveiligheid	66		
		6.8 Overige aspecten	67		

# **1. Aanleiding**

## De Leijvelden

# 1. Aanleiding

## 1.1 OPGAVE VOOR DE GEMEENTE RUCPHEN

De Omgevingsvisie van de gemeente Rucphen is gebaseerd op drie ambities: Prettig Samenleven, Duurzaam Samenleven en Ruime mogelijkheden voor werken en vrijetijdsbesteding. Deze ambities en de bijbehorende doelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie 1.0 en verder verrijkt in de Omgevingsvisie 2.0 welke d.d. 24 september 2025 is vastgesteld. De algemene uitgangspunten, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie, zijn van toepassing voor de gemeente Rucphen als geheel en vormen de basis voor de uitwerking in de woonprogramma's voor alle projecten in de gemeente Rucphen. In de Omgevingsvisie zijn er echter per kern ook specifieke uitgangspunten opgenomen. De algemene uitgangspunten zijn op basis van de gemaakte keuzes en gebiedsgesprekken daarna gebiedsgericht uitgewerkt. De Omgevingsvisie van de gemeente Rucphen vormt een uitnodiging om mee te bouwen aan- en in Rucphen. Iedereen kan en mag hierin meedoen. Er wordt gewerkt op een gelijkwaardige manier samen met de inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners die een bijdrage leveren aan de Brede Welvaart in Rucphen.

## 1.2 OPGAVE VOOR RUCPHEN

De kern Rucphen is een dorp waar jong en oud in harmonie samenleeft. Mensen kennen elkaar vaak goed in Rucphen. Agora is de centrale ontmoetingsplek

in het dorp. De plek waar ruimte is voor ontmoeting en verbinding. Waar inwoners naar elkaar omkijken en waar ruimte is voor voldoende activiteiten. Activiteiten gericht op jong en oud en waaraan iedereen kan deelnemen. De Sint Martinuskerk en de parochietuin zijn voor een deel van de mensen een belangrijke (culturele) ontmoetingsplek. De kerk helpt mee aan het verbindende gevoel in het dorp en zal in de toekomst een andere passende invulling krijgen. Door kansen te pakken voor herstructurering en aanpassingen krijgen de oude wijken een nieuw leven met bijvoorbeeld duurzame woningen, een goede mix van koop- en huur en meer water en groen. Nieuwe zoekgebieden voor wonen zijn Rucphen Noord-West en Rucphen Noord-Oost. We zorgen ervoor dat bij het toevoegen van woningen, het karakter van Rucphen behouden blijft.

Middels de ontwikkeling zoals beschreven in voorliggende Ontwikkelvisie, geven we invulling aan de woningbouw-opgave in de gemeente Rucphen. De invulling van de opgave wordt gecombineerd met het organiseren van een gezonde mix van de diverse doelgroepen en woning typologieën in een hierbij passende landschappelijke omgeving. Middels de mix van grondgebonden- en gestapelde woningbouw, met een groot aandeel nultredenwoningen (woningen met het gehele woonprogramma, wonen, koken, baden en slapen, op één bouwlaag), worden de

doelgroepen van starters tot en met senioren enerzijds en 1- en meerdere personen huishoudens bediend. Hiermee bieden we een duurzaam, betaalbaar en toekomstbestendig nieuw thuis aan voor diverse doelgroepen, welke graag wonen in Rucphen. Door in te zetten op woningtypen voor senioren, stimuleert dit project de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt in Rucphen. Hierdoor zullen gezinswoningen beschikbaar komen van de "emptynesters", welke doorstromen naar bijvoorbeeld een nultredenwoning, middels een koop- of huurscenario, in het project. We bieden hier ook ruimte voor ontmoetingsplekken. De Leijvelden ligt namelijk een stukje van het centrum en de huidige voorzieningen af. Hierdoor ontstaat er in de bestaande buurten in de kern een betere demografische mix.

## 1.3 OPGAVE VOOR DE BUURT

Door aanleg van de nieuwe randweg is een mooie ruimte ontstaan waar het dorp Rucphen kan uitbreiden. Dicht bij voorzieningen en goed te ontsluiten. Deze ontwikkeling verrijkt het gebied met een gevarieerd woningaanbod zodat deze toekomstbestendig wordt. Met veel aandacht voor de doelgroepen senioren en starters.

## **2. Uitgangspunten**

De Leijvelden

## 2. Uitgangspunten

### 2.1 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN

De belangrijkste voorwaarden om de ontwikkeling ter hand te nemen zijn verwoord in het document Basisuitgangspunten voor verstedelijking afweegbare gebieden 2025. Deze zijn ook toegepast voor de ontwikkeling van het projectgebied voor De Leijvelden aangevuld met o.a. de beleidsuitgangspunten van het nieuwe Volkshuisvestingsbeleid welke in september 2025 is vastgesteld. Daarnaast is rekening gehouden met het actueel programma van eisen met betrekking tot de inrichting van de toekomstige openbare ruimte en de vigerende parkeernota.

### 2.2 PARTICIPATIE

Bij de ontwikkeling van deze visie is ook een participatie aanpak bepaald. Hierbij zijn in twee inloopavonden de bewoners van de gemeente geïnformeerd en hebben zij hun mening over de opzet van de nieuwe woonwijk kunnen geven. De eerste inloopavond vond plaats in het dorpshuis Agora op woensdagavond 21 januari 2026. Hiervoor zijn de direct omwonenden uitgenodigd. Dit betreft de bewoners van de Sint Martinusstraat en de Gebrande Hoefstraat die met hun

achtertuinten direct aan het plangebied grenzen. Door deze burenen apart uit te nodigen ontstond een sfeer waarin zij op een rustige wijze kennis konden maken met de conceptuele planopzet. Ook konden zij hun reacties en soms zorgen uiten zonder dat woningzoekenden hen overstemden. Dit werd door de aanwezigen erg gewaardeerd. Voor de tweede inloopavond, welke plaatsvond op 10 februari 2026, is iedereen via een advertentie in de Bode uitgenodigd. De aanloop deze avond was erg groot. Zowel buurtbewoners die kwamen kijken naar de al iets verder uitgewerkte plannen als inwoners van het dorp die benieuwd waren naar wat voor soorten woningen er zijn bedacht. Op de beide avonden en ook daarna nog digitaal, zijn de nodige reactieformulieren ingevuld (zie volgende pagina voor een impressie van deze avond).

Daarnaast zijn met bewoners die daarom gevraagd hebben individuele keukentafelgesprekken gevoerd. De uitkomst van participatie is verwoord in een participatieverslag (zie bijlage participatieverslag).

### Thema's

Uit de informatieavonden zijn diverse aandachtspunten naar voren gekomen die men relevant vindt voor de verdere ontwikkeling:

- Betaalbare woningen;
- Woningen voor senioren en starters;
- Hoogteverschil opvangen tussen bestaand en nieuw gebied, voorkomen van wateroverlast;
- Bouwen voor eigen bewoners;
- Zorgen over privacy.



# **3. Inventarisatie & analyse**

De Leijvelden

# 3. Inventarisatie & analyse

In de ruimtelijke analyse is het gebied **De Leijvelden en de directe omgeving in kaart gebracht op basis van een lagenbenadering. Aan de hand van de ondergrond-, netwerk- en occupatielaag zijn de kansen en uitdagingen voor het plangebied inzichtelijk gemaakt.**

## 3.1 ONDERGRONDLAAG

In de analyse van de ondergrondlaag is gekeken naar de bodemopbouw, archeologische landschappen, (geo)morfologie en de historische ontwikkeling van het gebied.

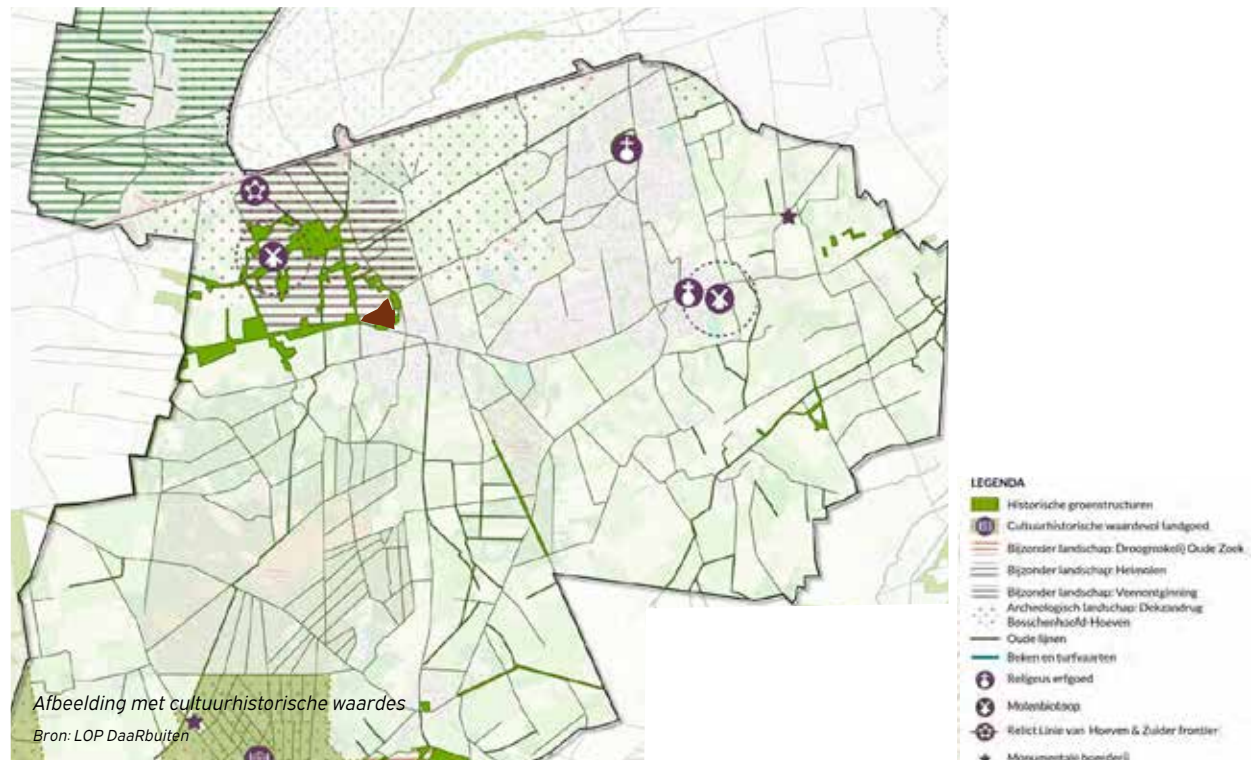
### Cultuurhistorische kenmerken

De landschappen in de gemeente Rucphen worden gekenmerkt door de overgang van zandgronden naar voormalige ontginningen van heide- en veengebieden. Deze ontgonnen gronden bestaan tegenwoordig grotendeels uit zandgronden met een agrarische functie. De agrarische percelen worden gekenmerkt door glooiingen op de overgang tussen zandgronden en ontginningen, en door bomenrijen langs wegen en waterstructuren.

Daarnaast kent het gebied een afwisseling van beekdalen, turfvaarten en ontginningsloten. De twee molens in de gemeente vormen een tastbare herinnering aan de periode van ontginning.

De belangrijkste structuurdragers van het landschap zijn de ontginningsloten, turfvaarten en bomenrijstructuren die erven en wegen begeleiden. Door ruilverkaveling en schaalvergroting zijn deze beplantingsstructuren in delen van het landschap verdwenen. De dorpen, veelal gelegen op de hogere gronden, vormen een duidelijk contrast met de

lager gelegen ontginningsgebieden. De (historische) groenstructuren, de verschillen tussen dorp en ontginning en de natuurlijke groeiomstandigheden vormen de basis voor de ontwikkeling van De Leijvelden. Het plangebied maakt deel uit van een akker- en kampenlandschap. Aan de dorpsrand lagen van oudsher kleinschalige percelen met een



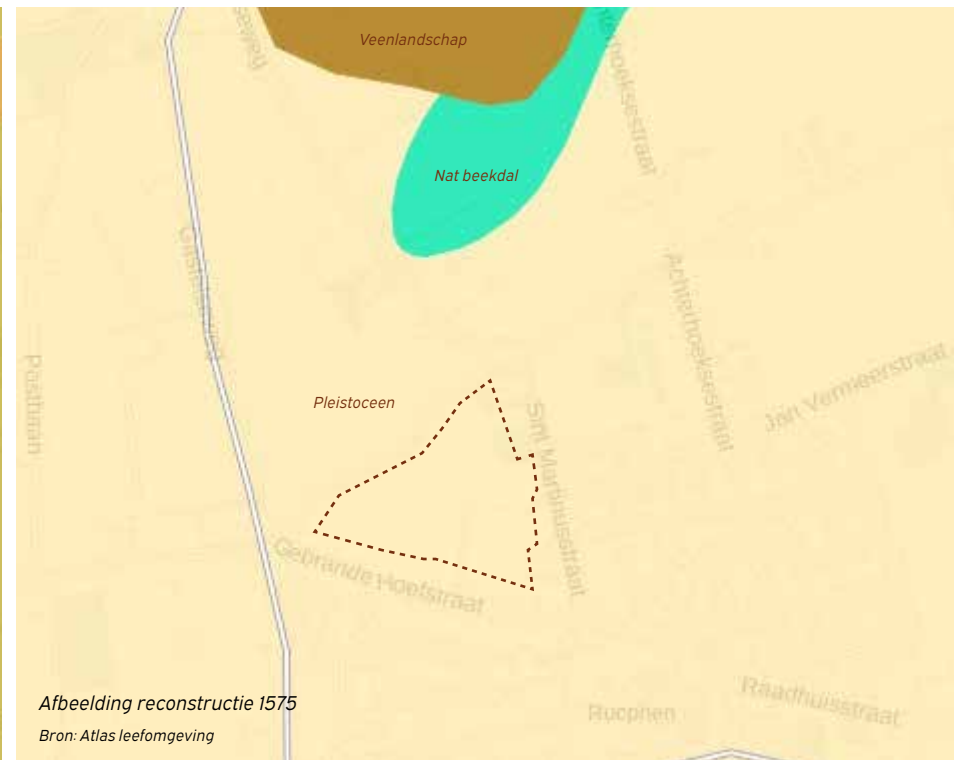
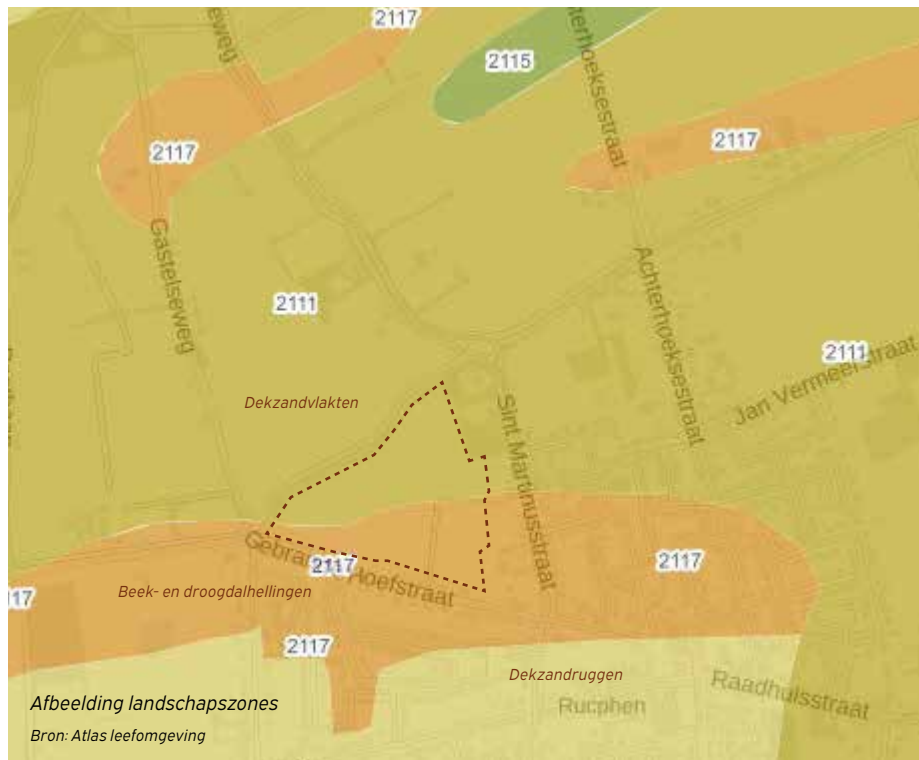
variatie aan agrarische functies. Deze percelen werden begrensd door hagen en houtwallen, die door schaalvergroting grotendeels zijn verdwenen. De ligging van het plangebied aan de rand van het dorp betekent dat er ook een duidelijk hoogteverschil te zien is.

### Landschapszones

Binnen het plangebied zijn twee landschappelijke zones te onderscheiden:

- De hoger gelegen beek- en droogdalhellingen aan de zuidzijde;
- De lager gelegen dekzandvlakten aan de noordzijde.

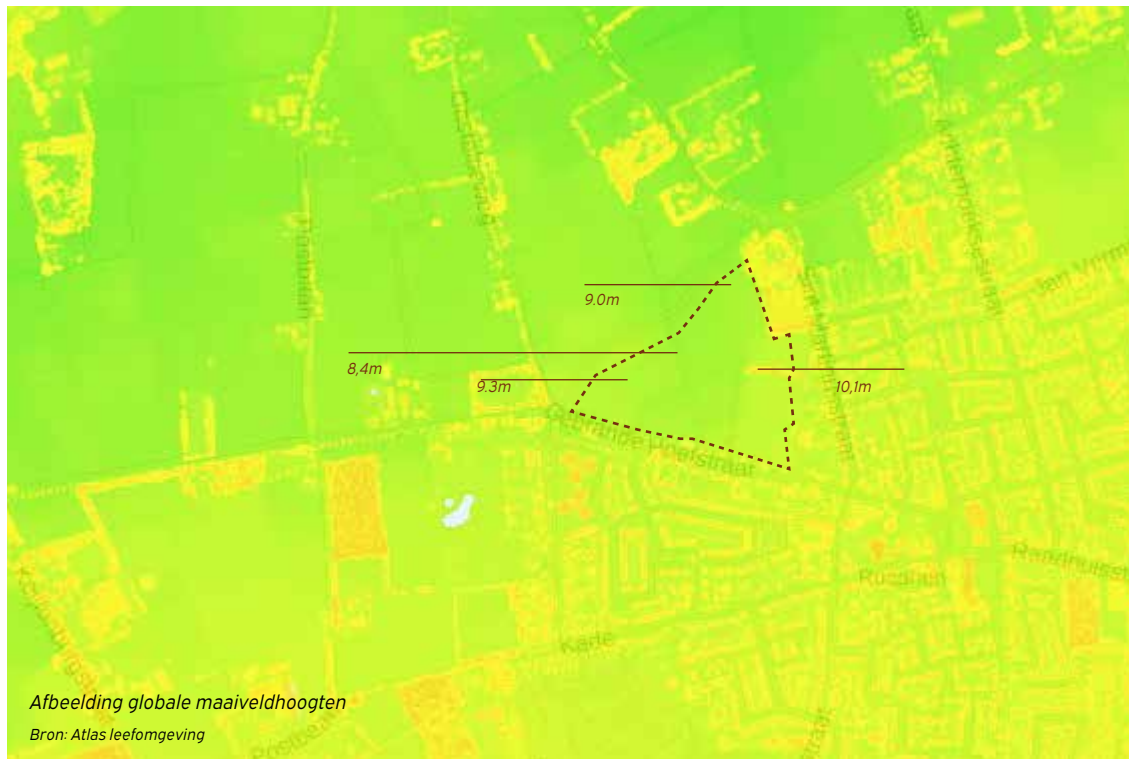
Hier is duidelijk de overgang zichtbaar tussen de oudere dorpskern op de dekzandrug en de lager gelegen dekzandvlakten. Historisch gezien waren deze dekzandvlakten lager gelegen vanwege het natte beekdal en het veenlandschap aan de noordzijde.



### Hoogteverschillen

De hoogteverschillen in het plangebied zijn gevormd door de historische landschapsstructuur en de uitbreiding van het dorp langs de St. Martinusstraat. De hoger gelegen delen bevinden zich in de

zuidoosthoek van het plangebied. Het lager gelegen deel ligt in de noordwesthoek, grenzend aan de Bernhardstraat en de agrarische gebieden ten noorden van Rucphen.



## Bodem en bosgemeenschappen

Binnen het plangebied komt één grondsoort voor: laarpodzolgrond.

*Bodemtype: laarpodzolgrond*

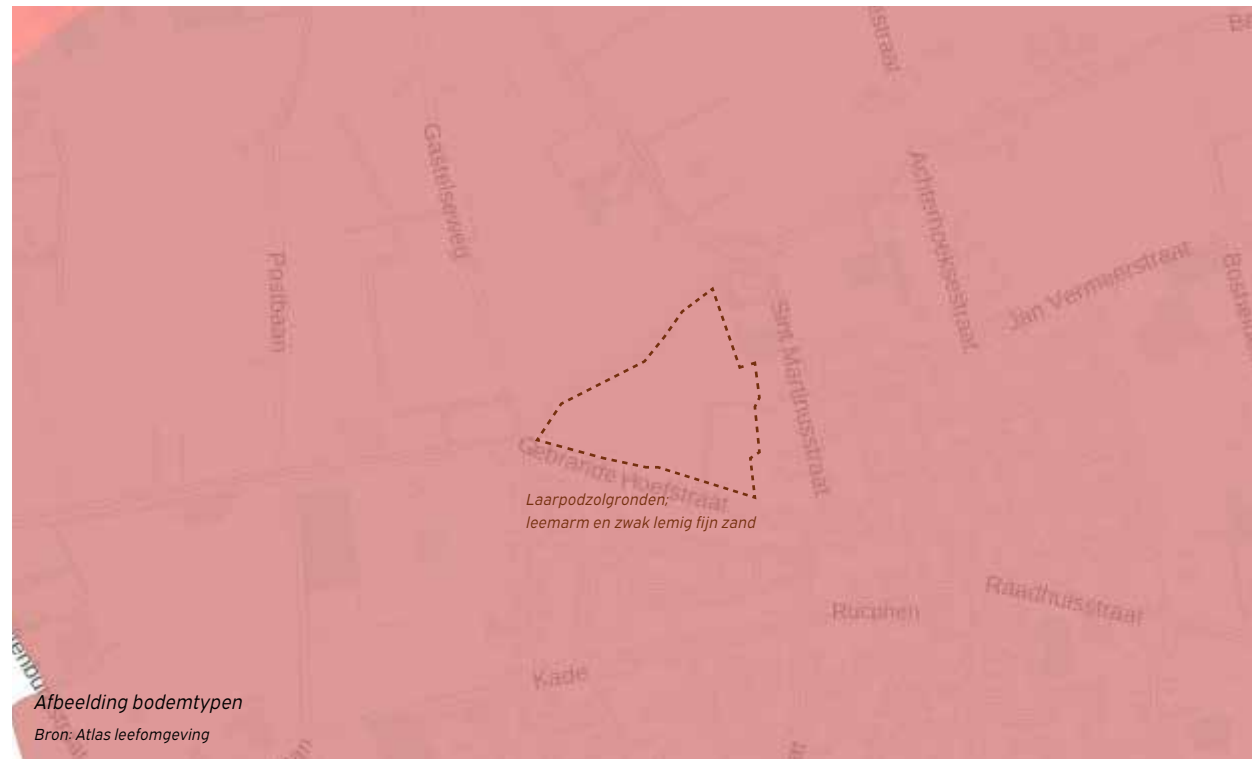
- Humusrijke bovengrond (30–50 cm);
- Vaak oude ontginningen, ontstaan door ophoging met potstalmest.

*Landschapstype:*

Rijke, regenwatergevoede zandgronden.

*Bosgemeenschappen:*

1. (Vochtig) zomereiken-berkenbos
  - Bomen: zomereik, wintereik, ruwe berk, zachte berk en ratelpopulier;
  - Struiken: sporkehout (*Rhamnus frangula*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*) en lijsterbes (*Sorbus aucuparia*).
2. (Vochtig) wintereiken-beukenbos (lemig)
  - Bomen: zomereik, wintereik en beuk;
  - Ingeburgerde exoten: tamme kastanje (*Castanea sativa*) en Amerikaanse eik (*Quercus rubra*);
  - Struiken: idem als bij type 1, aangevuld met tamme kastanje (uitheems) en viltroos (*Rosa villosa*).



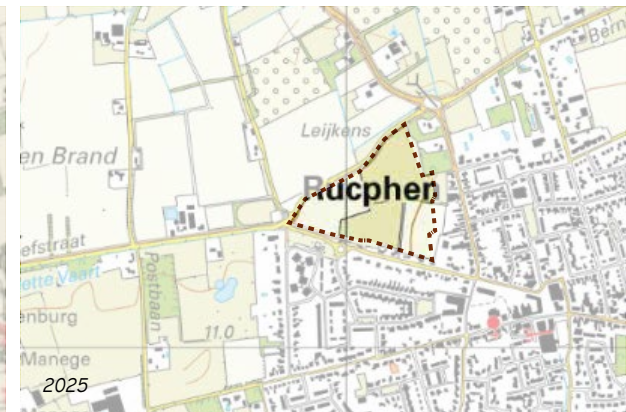
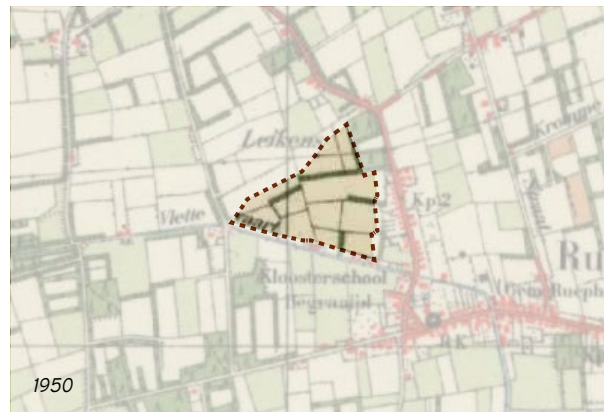
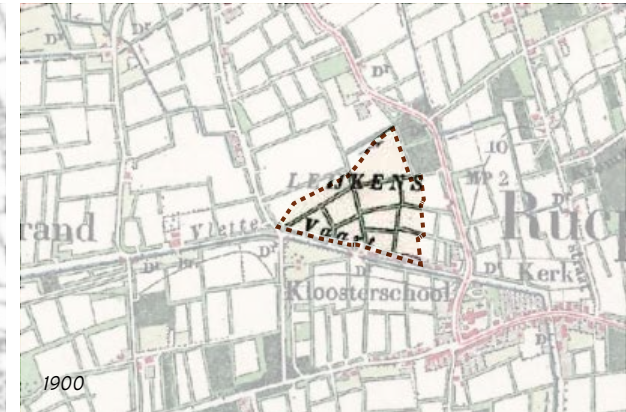
## Historie

De omgeving van Rucphen bestaat uit heideontginningen die grotendeels voor landbouw worden gebruikt. Rond 1900 waren Het Zwarte Water en de Vlettevaart nog herkenbaar als turfvaarten binnen dit gebied. Ten zuidwesten van het dorp liggen de uitgestrekte Rucphense Bossen en de Rucphense Heide.

Ten noorden van de Vlettevaart – tegenwoordig de Gebrande Hoefstraat – is een kleinschalig, besloten landschap herkenbaar met beplantingsstroken en houtwallen langs de kavelgrenzen. De historische kern van Rucphen was ervaarbaar langs de Vlettevaart en de Raadhuisstraat, met daaraan de Lodewijkkerk. Deze kerk werd in 1933 afgebroken bij de bouw van de huidige St. Martinuskerk. De vorige kerk heeft 124 jaar op deze locatie gestaan.

De Vlettevaart is nog steeds aanwezig, maar de kern heeft zich uitgebreid richting de St. Martinusstraat en de Kerkstraat. De kleinschaligheid van het landschap is nog deels ervaarbaar, al is er een duidelijke afname van karakteristieke beplantingsstroken en houtwallen.

Na beëindiging van de veenwinning verdwenen vaarten of werden zij overkluisd. Op de locatie



van de Vlettevaart is de Gebrande Hoefstraat aangelegd, waarna geleidelijk meer woningen zijn gerealiseerd. De kern breidde zich in deze periode verder oostwaarts uit. Binnen het plangebied is schaalvergroting in de

akkerbouw zichtbaar, evenals het verdwijnen van karakteristieke beplantingsstroken en houtwallen. De strookbeplanting aan de oostzijde van het plangebied en het bosgebied aan de St. Martinusstraat zijn echter nog behouden gebleven.

Het herstellen van deze karakteristieke beplantingsstroken en houtwallen, evenals het opnieuw leesbaar maken van de historische perceelstructuur, vormt een belangrijk uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling.

### 3.2 NETWERKLAAG

In de analyse van de netwerklaag is gekeken naar planoverstijgende ruimtelijke structuren waarop de ontwikkeling van De Leijvelden kan aansluiten. Naast bestaande groen- en waterstructuren is ook de verkeersontsluiting van het plangebied onderzocht.

Bij de planontwikkeling wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud en de versterking

van bestaande en historische vegetatie en watergangen. Deze worden gekoppeld aan de omliggende structuren om samenhang te creëren.

#### Verkeer

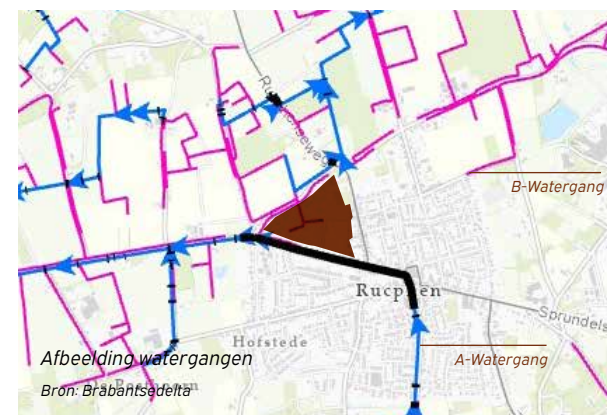
Onderzocht is hoe het gemotoriseerde verkeer met zo min mogelijk impact op de directe omgeving kan worden afgewikkeld. Door de gunstige ligging van het plangebied aan de Bernhardstraat en de rotonde bij de Gebrande Hoefstraat ontstaan kansen om gemotoriseerd verkeer buiten de bestaande dorpskern te houden.

Voor langzaam verkeer zijn goede verbindingen met het dorpshart essentieel. Met name de aansluiting op de Gebrande Hoefstraat en de

St. Martinusstraat biedt kansen om het netwerk voor fietsers en voetgangers te versterken.

#### Water

Het plangebied wordt aan de zuidzijde gedeeltelijk en aan de noordzijde volledig begrensd door een B-watergang. Ook binnen het plangebied is een B-watergang aanwezig. Deze zijn verbonden met de ten noorden van de Bernhardstraat gelegen (A) watergang om uiteindelijk het water af te voeren via een stelsel van watergangen naar de rivier de Mark. De B watergangen worden beheerd door de aangrenzende eigenaren en vallen onder schouwplicht van het Waterschap. Ten noorden van de Bernhardstraat bevindt zich een waterretentie.



## Groenstructuur

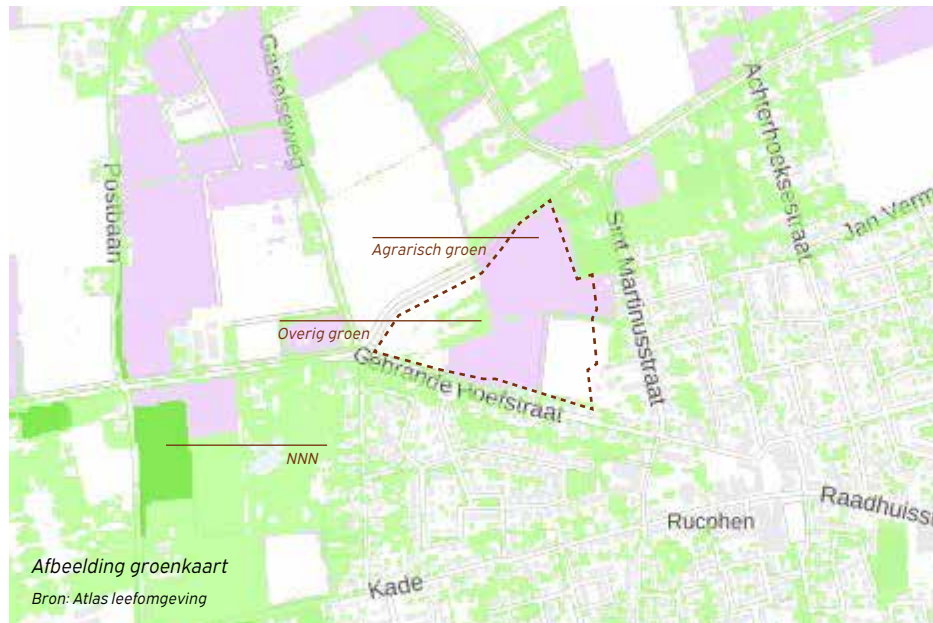
Kenmerkend voor het plangebied is de overgang tussen oude ontgonnen landbouwgronden en het dorp Rucphen. Dit uit zich in agrarische bouw- en graslanden met een los patroon van erven en slingerende wegen, begeleid door laanbeplanting. Belangrijke en oorspronkelijke landschapselementen zijn de nu aanwezig houtwal in het gebied en het bosrestant in de Noordoosthoek. Deze structuren verwijzen naar het historische

coulesselandschap van houtwallen en hagen dat de percelen omzoomde.

## 3.3 OCCUPATIELAAG

In de analyse van het huidige landgebruik zijn de invloeden op het plangebied inzichtelijk gemaakt. Het plangebied heeft momenteel een agrarische bestemming. Aan de noordrand blijft deze bestemming gehandhaafd, wat gevolgen heeft voor de spuitzoning. Ten westen en zuiden wordt het

plangebied begrensd door de lintbebouwing aan de St. Martinusstraat en de Gebrande Hoefstraat. Deze vormen momenteel de overgang van de dorpsrand naar het landelijk gebied. In de zuidoosthoek bevindt zich een hoveniersbedrijf. Belemmerende factoren zoals geluid, veiligheid en milieuaspecten zijn nader onderzocht.



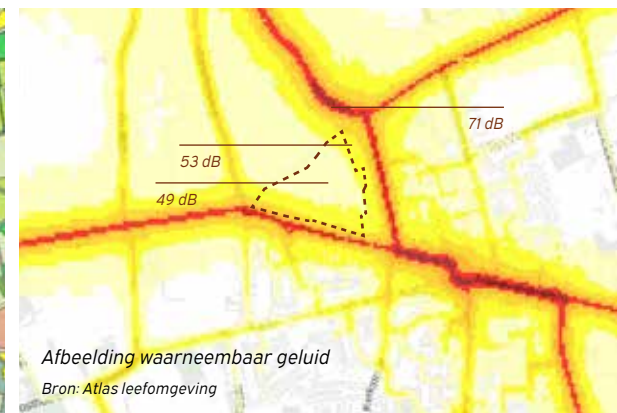
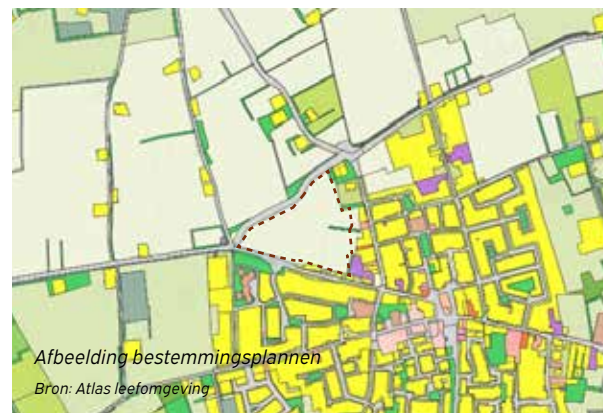
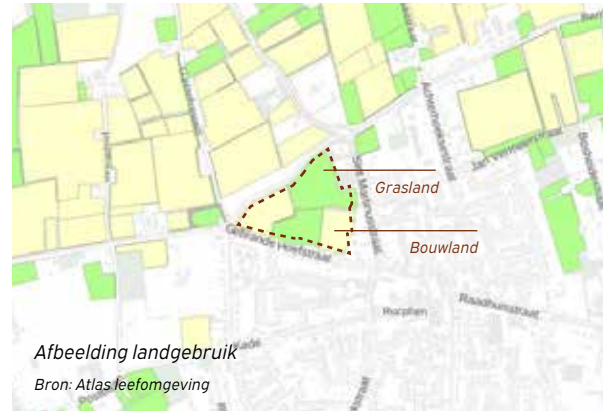
## Geluid

Door Greten Raadgevende Ingenieurs B.V. is een scan uitgevoerd naar de effecten van wegverkeerslawaai. Hieruit blijkt dat niet overal aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan; de maximale grenswaarden worden echter niet overschreden.

Door een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De huidige opzet voorziet erin dat de eerstelijnsbebouwing het geluid opvangt, waardoor in het achterliggende gebied een goed leefklimaat ontstaat. Bij de verdere uitwerking van deze bebouwing wordt extra aandacht besteed aan het geluidsaspect. Aan de normen voor een goed akoestisch binnenklimaat zal worden voldaan.

## Bedrijven en milieuzonering

In de zuidoosthoek van het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd. Het geldende omgevingsplan staat hier een bedrijf tot en met categorie 3 toe. Aan de noordzijde van de Bernhardstraat bevinden percelen met de bestemming landbouw. Hierdoor dient aan deze zijde van de Bernhardstraat met een straal van 50 m een zogenaamde spuitzonering aangehouden te worden.



### 3.4 FOTO'S BESTAANDE SITUATIE



*Bernhardstraat met nieuw gegraven wadi*



*Rotonde Gebrande Hoefstraat*



*St. Martinusstraat*



*Woonzorgcentrum nabij dorpsentree*



*Bestaande watergang in plangebied*



*Bestaande houtwal in plangebied*



*Tuinderij met dorpsgezicht*



*Belendende beplanting langs het plangebied*

### 3.5 UITGANGSPUNTEN RUIMTELIJK CONCEPT

De ontwikkeling moet bijdragen aan een duurzame afronding van de kern van Rucphen, waarbij bestaande landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en een passende overgang naar het omliggende landschap wordt gerealiseerd.

Uitgangspunt is de ontwikkeling van een duurzame en toekomstbestendige wijk, met aandacht voor de doelgroepen zoals benoemd in de Woondeal. Daarbij wordt ingezet op robuust groen, aantrekkelijke speel- en beweegruimte en voldoende ruimte voor water- en groenopgaven.

#### **Water**

Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van de bestaande waterstructuren in het gebied en het benutten van het natuurlijke hoogteverloop in het landschap. Dit betekent dat langs de Bernardstraat, ter plaatse van de bestaande sloot, ruimte wordt gereserveerd om een groot deel van de waterberging te realiseren.

#### **Historie**

Het plan zet in op het herkenbaar maken van de historische verkavelingsstructuur van het ontginningslandschap in De Leijvelden. Dit betekent dat de (historische) perceelsstructuren worden gevolgd door groene omzomingen. Daarnaast

worden bestaande houtwallen en bosstructuren behouden en waar mogelijk opnieuw in het plan teruggebracht.

#### **Aansluiten bij bestaande structuren**

De huidige dorpsrand van Rucphen wordt gekenmerkt door achtertuinen die grenzen aan het plangebied. Dit vraagt aan deze zijde om een zorgvuldige ruimtelijke afronding van de bebouwing. De ligging van de Gebrande Hoefstraat en de Bernardstraat direct langs het plangebied biedt mogelijkheden om het gemotoriseerde verkeer aan deze zijden te ontsluiten.

Daarnaast ontstaan er kansen voor meerdere langzaamverkeersverbindingen richting de St. Martinusstraat, de Gebrande Hoefstraat en het fietspad langs de Bernardstraat.

#### **Spuitzone en geluid**

De zijde van het plangebied langs de Bernardstraat is belast met wegverkeersgeluid. Bij de uitwerking van het plan moet daarom rekening worden gehouden met de positionering van woningen en buitenruimten.

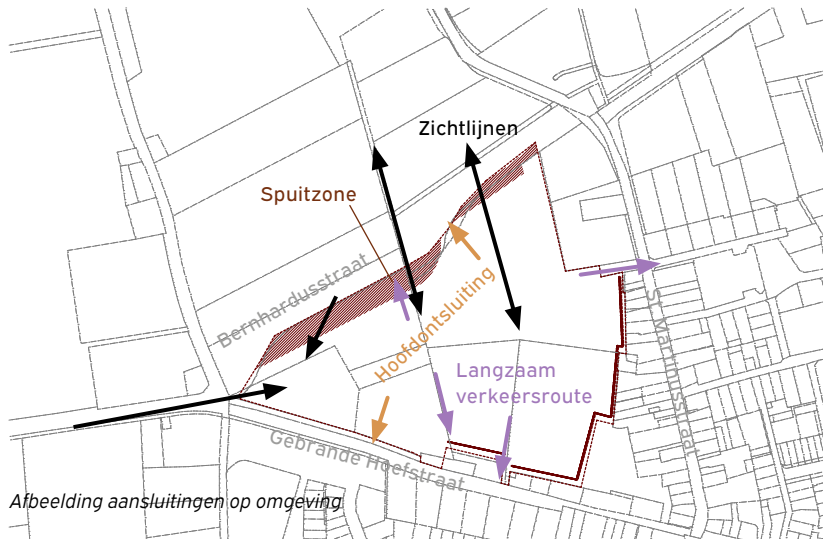
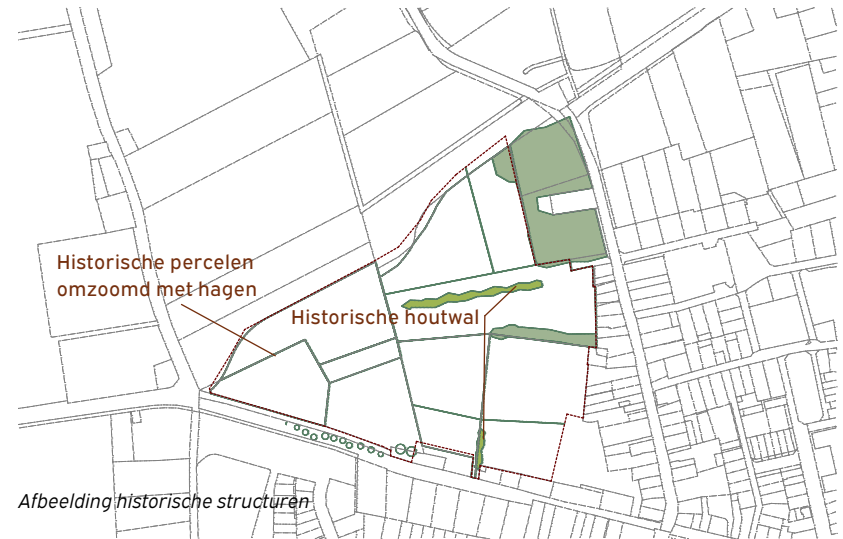
Daarnaast valt een deel van de spuitzone binnen dit gebied. Binnen deze zone mogen geen woningen of buitenruimten worden gesitueerd.

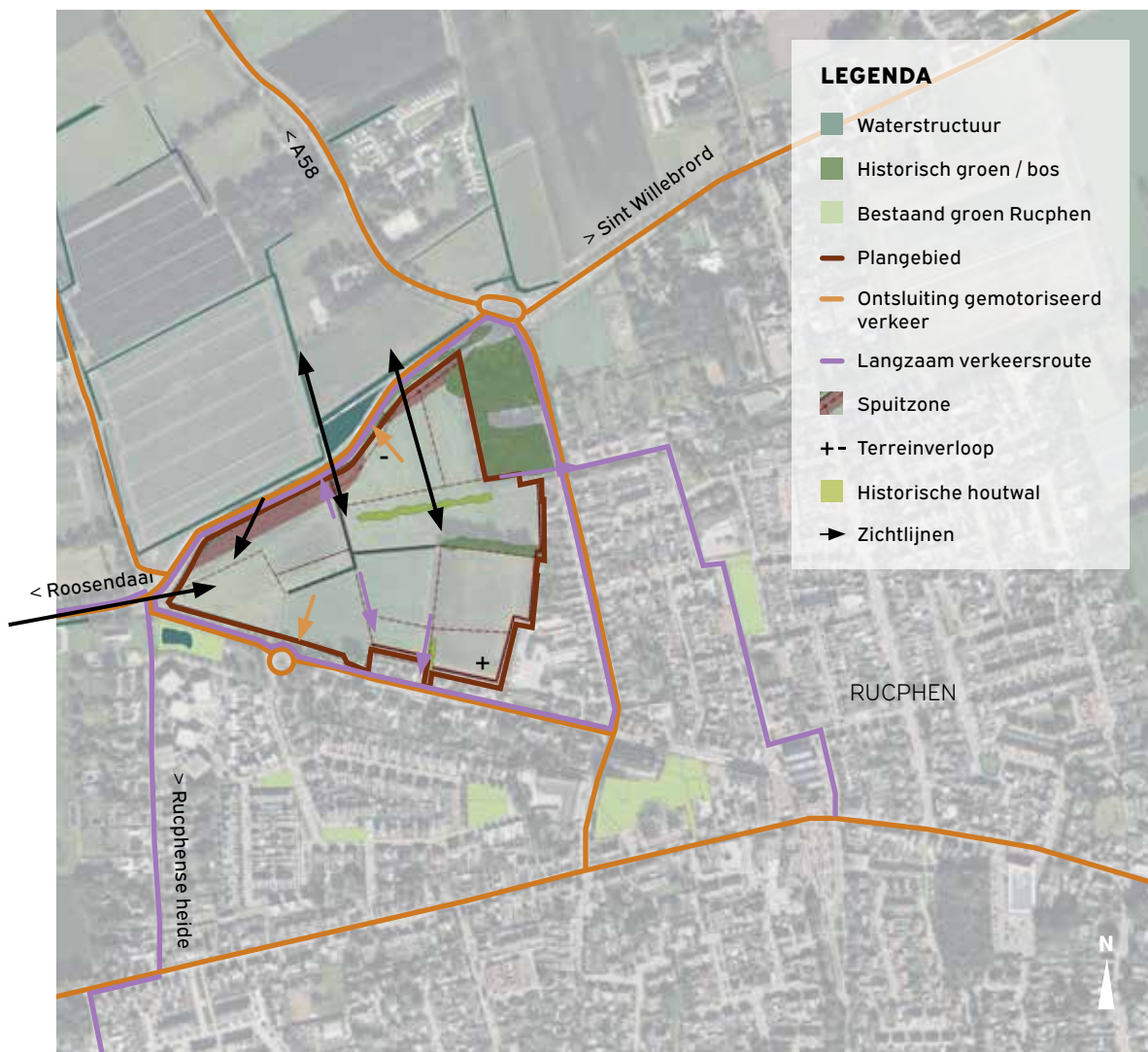
#### **Dorpsrand**

Er wordt ingezet op een dorpsrand waarin het landschap doorloopt in de wijk, zodat bewoners daadwerkelijk aan het landschap wonen. De groenzone vormt een landschappelijke overgang met ruimte voor paden, waterberging en gebiedseigen beplanting. Door zichtlijnen te behouden wordt de relatie tussen het plangebied en het omliggende landschap versterkt.

#### **Groene dorpsentree**

De zichtlijnen over de Gebrande Hoefstraat richting het plangebied bieden kansen om de groene dorpsentree aan de zuidzijde van het plangebied te versterken.





# **4. Visie stedenbouw en landschap**

De Leijvelden

## 4. Visie stedenbouw en landschap

Op basis van de ruimtelijke inventarisatie en analyse, in samenhang met de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma 'Thuis in de gemeente Rucphen', is een rationele en locatiespecifieke ruimtelijke visie opgesteld.

De historische perceelsgrenzen vormen het raamwerk voor de woonvelden en de nieuw in te richten groenvoorzieningen. Net als in het verleden worden deze perceelsranden groen omzoomd met houtwallen, hagen en bomenrijen.

Aan de zuid- en oostrand wordt de bestaande dorpsrand zorgvuldig afgehecht met nieuwe woonvelden. Aan deze zijde wordt een woonstraat gerealiseerd met een kleinschalig en groen karakter. De bebouwing kenmerkt zich door een fijne korrel van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en korte blokken rijwoningen.

Aan de noordzijde opent het plan zich naar het landelijk gebied. Hier vormen de woonvelden, aangevuld met accenten in de vorm van appartementengebouwen, groene scheggen in de nieuw te ontwikkelen groenzones. Door zichtlijnen vanuit deze groene ruimtes naar het agrarisch gebied te behouden, wordt het open en landschappelijke karakter versterkt.

Binnen deze groenstructuur krijgen de bestaande houtwal, het bos en de bomenrijen een prominente positie. De woningen en appartementen oriënteren zich op het groen, zodat het gebruiksgroen wordt geactiveerd en de sociale veiligheid van deze ruimtes wordt gewaarborgd.

De zijde aan de dorpskant behoudt de huidige hogere ligging in het landschap. Het maaiveld verloopt vervolgens geleidelijk naar de noordzijde en de historisch ontgonnen zandgebieden. Het groen in dit lagere deel krijgt een natter karakter dan op de hoger gelegen dekzandrug in de zuidoosthoek van het plangebied.

Het gebied wordt voor langzaam verkeer fijnmazig ontsloten via verbindingen naar de Gebrande Hoefstraat en de St. Martinusstraat. Voor gemotoriseerd verkeer wordt aangesloten op de bestaande rotonde en de Bernhardstraat.

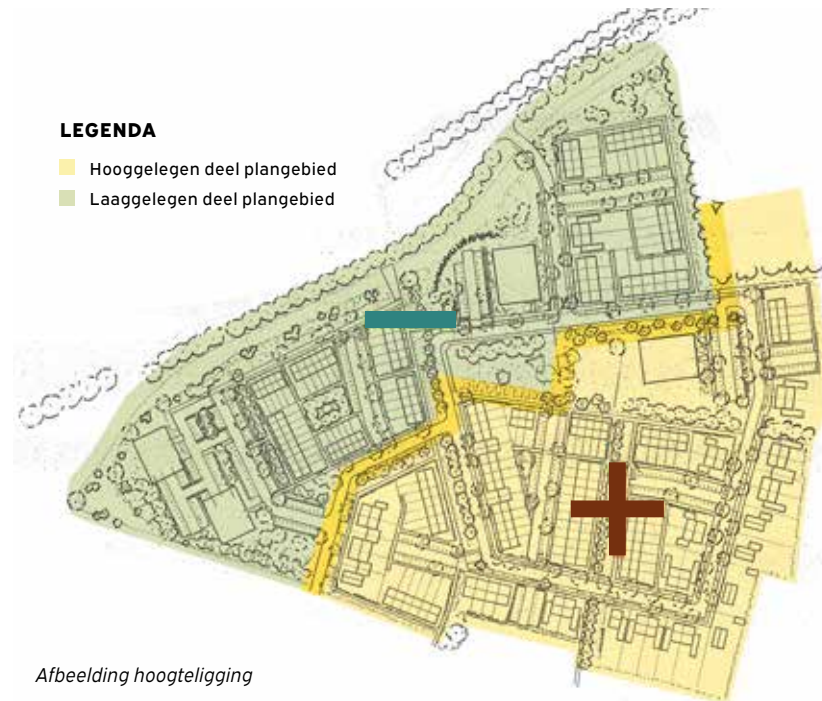
## VISIE DE LEIJVELDEN



#### 4.1 DE LEIJVELDEN EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Instandhouding, herstel en realisatie van oorspronkelijke landschapselementen, zoals greppels, houtwallen en de open weide, verwijzen naar de oorsprong van de plek. Hiermee krijgt de wijk een eigen karakter en vormt het de verbinding van de bestaande dorpskern met het open landschap aan de noordzijde.

De combinatie van een “hoger” en “lager” deel van de wijk voortkomend uit het reliëf van het landschap is een inspiratiebron voor de uitwerking van de architectuur van de woonomgeving en de bebouwing. Het concept met de centrale open weide in het midden van de wijk is niet alleen een verwijzing naar het oorspronkelijke landschap maar levert ook bijdrage aan het buurtgevoel voor de wijk.



##### LEGENDA

- Hooggelegen deel plangebied
- Laaggelegen deel plangebied

Afbeelding hoogteligging

#### 4.2 INGREDIËNTEN VAN LANDSCHAPSPLAN

##### 4.2.1 BESTAANDE BEPLANTING

De bestaande boombeplanting zowel binnen als aansluitend op het projectgebied is mede structuur bepalend voor de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de wijk.

- De recente aangeplante laanbeplanting langs de Bernhardstraat bestaande uit een gevarieerd assortiment van Esdoorn, Acacia en Linde, zal in de toekomst een duidelijke overgang van de wijk naar het landschap vormen. De gemaakte keuze voor het gevarieerde streekeigen assortiment draagt bij aan de biodiversiteit en zorgt voor een duurzaam klimaatbestendig boombestand.
- Langs de Gebrande Hoefstraat is een laanbeplanting aanwezig bestaande uit volwassen Lindes. Ter plaatse van de geprojecteerde voetgangersaansluiting van het plan staat een beuk, welke deze plek in de toekomst kan accentueren.
- Aan de Noordzijde bij de voormalige burgemeesterswoning bevindt zich een volwassen bos bestaande vooral uit Eik en Grove Den, welk een belangrijk groen element is aansluitend op de bestaande en nieuw geprojecteerde bebouwing.

Binnen het projectgebied:

- De voor de streek karakteristieke houtwal langs de geprojecteerde centrale weide is een waardevol volwassen groen-element in het nu aanwezige landschap en de toekomstige woonwijk.

#### 4.2.2 HOOGTELIKKING

- De locatie aan de rand van het dorp vormt de overgang van de hogere dekzandrug naar de lager gelegen dekzandvlaktes. Dit is zichtbaar in het terrein met een hoogte verschil van ca. 1,00 m!
- Het deel aansluitend op de bestaande bebouwing aan de zuidoostzijde wordt op hoger vloerpeil aangelegd dan de aansluiting op het landschap aan noordwestzijde. Dit wordt vooral zichtbaar in

het hoogte verschil in de centrale weide in het hart van de wijk en de waterstructuur met zijn greppels met verschillende ontwerp peilen gericht op de afvoer van het water van hoog naar laag.

- Subtiel zichtbaar worden de vegetatie soorten gericht op nattere gronden aan de noordzijde en drogere aan de zuidzijde.

#### 4.2.3 WATER

De ontworpen waterstructuur is een drager van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de wijk. In de wijk worden gebaseerd op de oorspronkelijke verkavelingsstructuur greppels aangebracht, die vangen als eerste het hemelwater op. De greppels zijn a-symmetrisch en hebben vaak aan 1 zijde een flauwe natuurvriendelijke oever, wat

de bergings en infiltratie capaciteit verhoogd.

De greppels monden uit in "natte zone" (combinatie van een watergang met een brede wadi/ natuurvriendelijke oever) langs de noordzijde van het projectgebied. Deze draagt zorg voor het merendeel van de nodige waterberging. Door het plaatsen van stuwen in de greppels wordt de afvoer vertraagd (langer in het gebied vastgehouden). De bergingscapaciteit wordt verhoogd door het westelijk deel van de centrale weide iets verdiept aan te leggen. Door deze extra berging ontstaat een toekomstbestendig robuust systeem.

- De waterstructuur met zijn aansluitende natuurvriendelijke oevers zorgt voor een ecologisch verbinding binnen de wijk en sluit aan op het buitengebied. De overgangen van



Afbeelding Acacia in hoog gedeelte



Afbeelding Elzen in laag gedeelte



Afbeelding relief in woonwijk



Afbeelding zichtbaar talud in speelweide

nat en droog zorgen voor een verhoging van de biodiversiteit, zowel voor de flora en fauna.

- De zichtbare water huishouding maakt de bewoners bewust van het functioneren van het geheel en vormt zowel educatief als recreatief een bijdrage aan het ontdekkend spelen van de kinderen.

#### 4.3 ECOLOGIE EN NATUURINCLUSIVITEIT

De landschappelijk inrichting van het terrein met de bijbehorende uitwerking van de vegetatie vindt zijn basis in het oorspronkelijke landschap met zijn variatie in terrein hoogtes en de hierbij horende verschillen in waterhuishouding en de zandige ondergrond.

De uitwerking van de landschappelijke inrichting, wordt ingezet op een zo breed mogelijke ecologische kwaliteiten van de woonwijk.

Dit bereiken we door:

- De aanplant van bomen met een voornamelijk streekeigen assortiment.
- Het behoud, herstel en aanplant van houtwallen met een gevarieerde streekeigen assortiment.
- De aanplant van groene erfafscheidingen.
- De waterstructuur, een combinatie van open water, diepe en ondiepe wadi's en natuurvriendelijke oevers zorgen voor de

basis van een rijk gevarieerde bio diverse beplantingen.

- Het inzaaien van kruidenrijke graslanden.

De combinatie van de toe te passen gevarieerde streekeigen beplanting binnen het project zorgt voor een kansrijke ontwikkeling van de biodiversiteit, wat ook weer zijn uitwerking heeft op een evenwichtige leefomgeving voor de fauna.

De brede voornoemde inzet betekent, dat er een evenwichtig leefgebied gaat ontstaan voor, vogels, kleine zoogdieren en insecten, in dit stadium van de planvorming zijn nog geen doelsoorten benoemd. Bij de nadere uitwerking zal hier in overleg met de ecologische kennis vanuit ons team en de gemeente aandacht aan worden besteed.



Afbeelding bestaande boombeplanting

Met het treffen van de beoogd natuur inclusieve maatregelen waarbij is ingezet op biodiversiteit, en klimaatadaptatie, wordt bijgedragen aan een toekomst- en klimaatbestendige leefomgeving, wat ook zijn bijdrage levert aan het woongenot, gezondheid en natuurbeleving.

#### 4.4 GROENOPGAVE

Door de aanleg van de wijk verdwijnt een deel van de groene landelijke buitenruimte. Uitgangspunt voor het plan is dat het beoogde groene karakter en de landschappelijk en ecologische waarden ervan dit ruim compenseren. Daarnaast wordt de gestelde kwantitatieve groennorm van 75 m<sup>2</sup> per woning van de Gemeente Rucphen ruim gehaald.

#### 4.5 BELEIDSREGELS GROEN EN WATER

##### Groenbeleid

Het landschapsontwerp en de assortimentskeuze van het beplantingsassortiment wordt in samenwerking met de groenontwerpers en beheerders van de Gemeente Rucphen uitgewerkt

##### Waterbeleid

Volgens de huidige regels van het Waterschap Brabantse Delta moet 60 mm waterberging worden gerealiseerd over de toename van het afvoerend verhard oppervlak. Bij de bepaling van deze bergingsopgave mag een waterpasserende verharding, zoals bijvoorbeeld met grasbetonstenen uitgevoerde parkeervakken, voor 50% als verhard

oppervlak worden meegeteld. Binnen het Waterschap Brabantse Delta wordt overwogen de waterbergingseis te verhogen. Op dit moment is nog niet bekend of en wanneer de bergingseis aangepast gaat worden. De gemeente Rucphen heeft formeel geen aanvullende bergingseisen ten opzichte van het beleid van Waterschap Brabantse Delta maar wenst dat het plan anticipeert op een hogere waterbergingseis.

##### Klimaatadaptatie

Het hemelwater in het plangebied wordt waar mogelijk zichtbaar afgevoerd naar en via wadi's. Water kan lokaal infiltreren in deze wadi's. Op basis van reeds uitgevoerde infiltratieproeven en grondwaterstandmetingen lijkt infiltratie in het gebied goed haalbaar. In het plangebied wordt ten minste



Afbeelding aanplant Leikensweg



Afbeelding bos bij de burgemeesterswoning



Afbeelding Lindes langs de Gebrande Hoefstraat



Afbeelding solitaire Beuk Gebrande Hoefstraat

60 mm waterberging gerealiseerd in waterbergende voorzieningen, waardoor grote neerslaghoeveelheden in het plangebied worden vastgehouden en infiltreren of vertraagd afgevoerd worden. Bij grotere neerslaghoeveelheden kan aanvullend water worden geborgen in de wadi's tussen het overloophoorniveau en het maaiveld en op de wegen. Door het toepassen van voldoende hoge vloerpeilen wordt schade in of aan gebouwen voorkomen.

In de parkeerplaatsen wordt een waterpasserende verharding in de vorm van doorgroeibare verharding toegepast met een goed waterdoorlatende fundering. Via de waterpasserende verharding kan een aanzienlijk deel van de neerslag rechtstreeks in de bodem infiltreren en dit verhardingstype draagt bij aan het groene en duurzame beeld in de ontwikkeling.

#### **4.6 CONCEPT**

De ruimtelijke en functionele vertaling van de visie op stedenbouw en landschap, in combinatie met het participatieproces, heeft geleid tot het concept dat op de volgende pagina is weergegeven. Dit concept vormt de basis voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling De Leijvelden.

## CONCEPT DE LEIJVELDEN





# **5. Proefverkaveling**

De Leijvelden

# 5. Proefverkaveling

PROEFVERKADELING DE LEIJVELDEN



**De stedenbouwkundige opzet voor De Leijvelden is geïnspireerd op de overgang van dorp naar landschap.**

### 5.1 WONINGBOUWPROGRAMMA

Het plan omvat circa 265 woningen in een gedifferentieerd programma. In aansluiting op de volkshuisvestingsvisie 'Thuis in de gemeente Rucphen' sluit het programma aan op de woningbehoefte die passend is bij het dorp Rucphen.

Dit resulteert in een diverse en levendige wijk met een ruim aanbod aan zogenoemde nultredenwoningen. Deze woningen vormen minimaal 50% van het totale programma.

Daarnaast voldoet het programma aan de 30-40-30-verdeling:

- 30% sociale huur;
- 40% betaalbare koop en middeldure huur;
- 30% vrije sector.

### 5.2 MOBILITEIT

Bij de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonbuurt worden onveilige situaties en overlast als gevolg van de toegenomen verkeersintensiteit zoveel mogelijk voorkomen. Er wordt een duidelijke verkeersstructuur voor het gemotoriseerde verkeer aangelegd.

De aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn zodanig gepositioneerd aan de rand van het dorp Rucphen dat de extra verkeersintensiteit niet door het dorp hoeft te worden geleid. De straatprofielen worden zo vormgegeven dat de straten niet aanvoelen als doorgaande routes voor autoverkeer. De voetpaden

zijn vrijliggend, waardoor onveilige situaties worden vermeden. Vanuit de parkeerhoven worden de langzaamverkeersroutes naar de voorzijde van de woningen duidelijk en logisch vormgegeven.



### 5.3 LANGZAAM VERKEERSROUTES

Het plan kent een fijnmazig netwerk van langzaam-verkeersroutes, dat wordt aangesloten op het bestaande fiets- en wandelnetwerk in Rucphen. Aan de noordzijde ligt reeds een fietspad richting Roosendaal en St. Willebrord. Hierop wordt een directe aansluiting voor fietsers vanuit het plangebied gerealiseerd. Daarnaast biedt de St. Martinusstraat kansen voor een aanvullende fietsverbinding met de dorpskern. Het voetpadenstelsel wordt begeleid door nieuw in

te richten groenzones. Deze worden afwisselend vormgegeven, met spelaanleidingen en rustpunten zoals stap- en klauterstenen, boomstammen en speelelementen in of nabij het water. Dit versterkt het natuurlijke karakter van de openbare ruimte.

### 5.4 PARKEREN

Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Rucphen (zie bijlage themakaarten). Parkeren vindt

zoveel mogelijk plaats binnen de woonvelden, in parkeerkoffers en bij de appartementengebouwen, omzoomd door een groene buffer. Hiermee wordt geparkeerd verkeer zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehaald en visueel opgenomen in de groenzones. De parkeerkoffers worden zorgvuldig ingepast in het groenplan, zodat geen anonieme of sociaal onveilige achtergebieden ontstaan.



## 5.5 MASSA EN BOUWHOOGTES

Binnen het plan worden hoofdzakelijk grondgebonden woningen gerealiseerd, variërend van één tot twee bouwlagen met kap. Aan de randen grenzend aan de bestaande bebouwing wordt aangesloten bij de dorpschaal en korrel. Ook hier varieert de bouwhoogte van één tot twee lagen met kap. In de groenzones worden appartementengebouwen gerealiseerd die fungeren als stedenbouwkundige accenten. Deze variëren in hoogte van vier bouwlagen tot vier bouwlagen plus een setback.

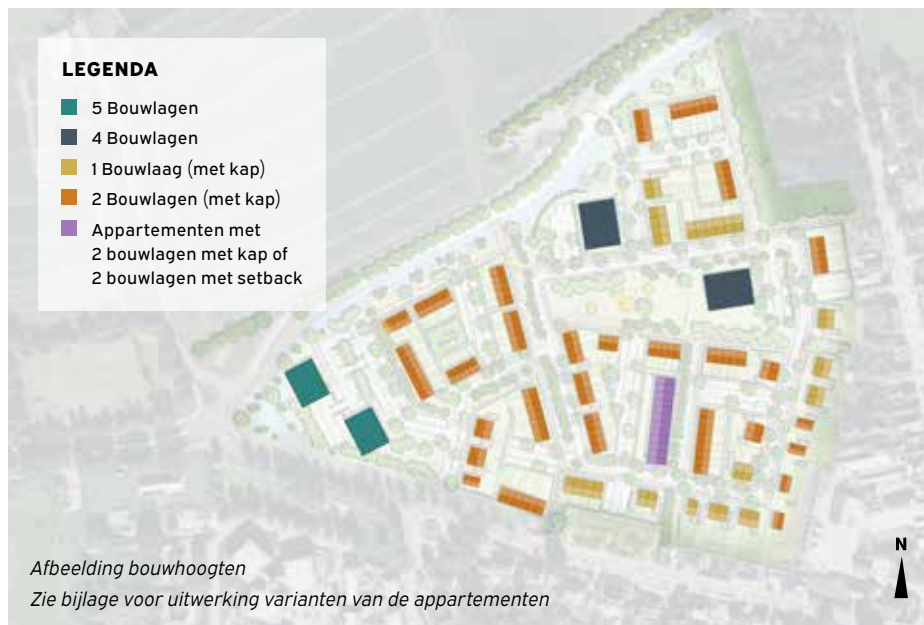
De appartementen zijn gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied, ingebed in het groen. Hierdoor blijft de schaalprong ten opzichte van de grondgebonden, dorpschaal bebouwing beperkt. In het midden van het plan is een volume voor sociale huur appartementen gereserveerd welke in de verdere uitwerking 2 lagen met een kap kunnen krijgen of 2 lagen met een setback.

## 5.6 WOONSFEREN

Corresponderend met het hoogteverschil binnen

het plangebied zijn twee deelgebieden onderscheiden:

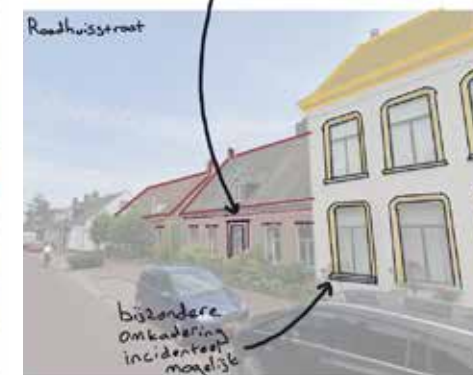
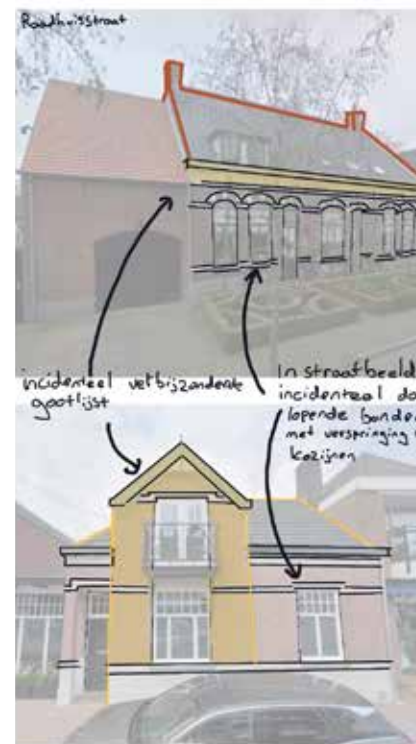
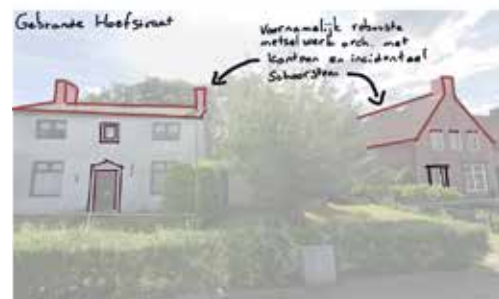
- Hoger gelegen gronden: hier wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing van Rucphen. Op basis van een analyse van de karakteristieke dorpsstraten is de maat, schaal en korrel van dit deelgebied bepaald.
- Lager gelegen gronden: hier wordt aansluiting gezocht bij het omliggende landschap. Dit deelgebied kent een lossere stedenbouwkundige opzet, waarbij een duidelijke samenhang tussen groenstructuur en architectuur wordt gecreëerd.



## INSPIRATIE UIT RUCPHEN

### KWALITEIT VAN DE ARCHITECTUUR IN DE BESTAANDE STRATEN VAN RUCPHEN

- Grote diversiteit aan architectonische expressiviteit in de bestaande straten.
- Woningen kenmerken zich door robuuste metselwerkarchitectuur beëindigd met zadeldak met kantpan.
- Verbijzondering is gezocht in omkadering van voordeuren en kozijnen, in toepassing van accent metselwerk en incidenteel de toepassing van de schoorsteen.
- Dorpse schaal ontstaat door afwisseling 'robuste' woningen met karakteristieke woningen. Welke zich kenmerken door:
  - Toepassing van grote ramen
  - Toepassing van karakteristieke doorlopende horizontale banden
  - Toepassing van verbijzondering in goot- en daklijsten
- Kans om op een beeldbepalende hoek een uitblinker te positioneren. Als herkenningspunt in het dorp en entree tot de wijk.



**REFERENTIES HOGER GELEGEN DEEL - AANSLUITEN BIJ HET DORP**



**REFERENTIES LAGER GELEGEN DEEL - AANSLUITEN BIJ HET LANDSCHAP**



## 5.7 PLANGEBIED EN GRENZEN

De kavelgrenzen van de ontwikkelende partijen vormen de basis van het plangebied. Binnen deze grenzen vallen de woningbouwontwikkeling en de berekening van de groen- en parkeernormen. Het plangebied is echter ruimer begrensd om ook de aansluitingen op de omliggende infrastructuur zorgvuldig te kunnen inpassen en de landschappelijke kwaliteit aan de noordrand door te zetten. In dit gebied wordt tevens een deel van de waterberging gerealiseerd. Echter kan de huidige waterbergingsopgave van 60 mm volledig op eigen grond gerealiseerd worden.



## 5.8 HULPDIENTEN, AFVALINZAMELING EN TRAFOSTATIONS

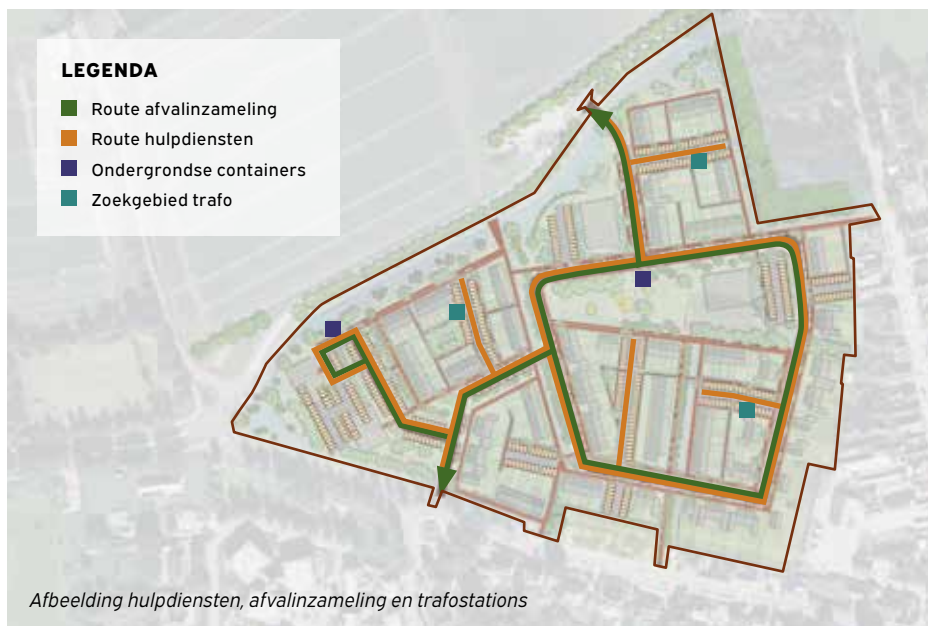
Nood- en hulpdiensten kunnen de meeste woningen bereiken via de primaire wijkontsluiting en via zogenoemde 'doorgestoken' parkeerhoven. Deze parkeerhoven zijn zodanig ingericht dat hulpdiensten ook de voorzijde van de woningen aan het groen kunnen bereiken. Het plan kent twee hoofdtoegangen tot de wijk, waardoor het gebied in geval van calamiteiten altijd bereikbaar blijft.

Voor de afvalinzameling wordt gebruikgemaakt van individuele afvalcontainers bij de grondgebonden woningen en van ondergrondse containers bij de appartementengebouwen.

Gezien de omvang van het plan zijn drie trafostations benodigd. Deze worden verspreid over drie hoeken van het plangebied gesitueerd. De exacte posities zullen t.z.t. in overleg met Enexis worden bepaald.

## 5.9 OPENBAAR EN PRIVÉ

Het openbaar gebied komt in eigendom en beheer van de gemeente. Het private terrein is in eigendom van de toekomstige bewoners of een verhuurorganisatie. Achterpaden en mandelige gebieden vallen onder gezamenlijk particulier eigendom van de betreffende kavels. Bij het parkeerterrein voor koopappartementen wordt per appartement één vaste parkeerplaats toegewezen aan de eigenaar.



## 5.10 LANDSCHAPSELEMENTEN

### Structuur bepalende beplanting

De groenstructuur van de wijk wordt voor een belangrijk deel bepaald door een vooral streekeigen beplanting, bestaande uit:

- Houtwallen overeenkomend qua assortiment overeenkomend met de bestaande wal in het hogere deel met Eik en Grove Den, in het lagere deel Zomereik en Linde.

- Een accentuering van de waterstructuur in de wijk door een lineaire beplanting van meerstammige bomen, bestaande uit Elzen, Berken en Lijsterbessen. Om subtiel onderscheid tussen de droogteligging van het terrein te maken wordt de vochtminnende soort Els meer aan de noordzijde toegepast en de Lijsterbes en Berk aan de Zuidzijde.
- Langs de woonstraten en in de parkeerhoven worden bomen van de 2<sup>e</sup> grootte aangeplant bestaande uit een gevarieerd assortiment,

waarbij naast streekeigen geselecteerd wordt op de belevingswaarde door de bloesem en/of herfstkleur. Gedacht wordt aan soorten als, Boomhazelaar, Boskriek, Noorse Esdoorn, Appel, Gele Acacia e.a. In verband met een goede ontwikkelingskans voor de bomen worden deze aangeplant in goede ruime groeistandplaatsen. Bij voorkeur in een plantvak aangrenzend op de verharding in plaats van tussen de parkeervakken.

#### LEGENDA

- Houtwal
- Meerstammige bomen
- Bomen 2<sup>e</sup> grootte
- Accentbomen
- Vochtminnende boomsoorten
- Los uitgroeende haag



Afbeelding structuur-  
bepalende beplanting



Houtwal



Lijsterbes



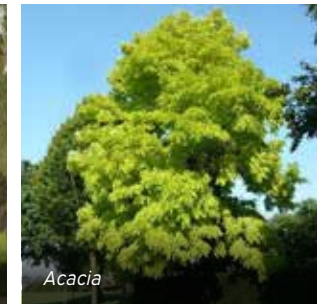
Boomhazelaar



Winterlinde



Treurwilg



Acacia

- Op bijzondere plekken zoals bij de entrees van de wijk worden accentbomen aangeplant, welke door hun groeiwijze, bloesem en of herfstkleur deze locaties markeren met soorten als Treurwilg, Paardenkastanje, Tulpenboom e.a.
- In de natte zone langs de Bernhardstraat worden vochtminnende boomsoorten als Iep, Ratelpopulier en Wilg in losverband aangeplant in combinatie met solitairheesters als Katwilg, Gelderse Roos, Hazelaar, Vuilboom, Vlier e.a.

- De parkeerplaats bij het noordelijke appartementengebouw wordt afgeschermd door een los uitgroeiende haag van een gemengd struikwilgen assortiment.

### Heesters en Hagen

Een groene bijdrage aan de wijk wordt geleverd door de 'kleinere' plantvakken langs de woonstraten zoals de boomplantvakken en de groene overgangen van de aansluitingen van het privé naar het openbare.

- De plantvakken worden beplant met lage bodembedekkende



Ligusterhaag



Strakke gemengde haag

#### LEGENDA

- Lage bodembedekkende heesters met bloeiende heesters
- Gemengde hagen langs het parkeren
- Voortuinen met lage ligusterhagen
- Zijtuinen met opgaande (Beuken) hagen ca. 1.80m
- Achter- en zijtuinen met begroeid hekwerk



Afbeelding heesters en hagen



Beuk groen



Lage gemengde heesters



Beuk bruinbladig



Toscaanse Jasmijn

heesters in combinatie met bloeiende heesters tot een hoogte van ca. 1.00 m<sup>1</sup>.

- Langs enkele parkeerterreinen worden gemengde hagen aangeplant met een hoogte van ca. 1,25 m<sup>1</sup> met een assortiment bestaande uit soorten als Haagbeuk, Hulst, Spaanse Aak en Liguster.
- De aan de openbare ruimte grenzende voortuinen worden beplant met lage hagen (ca. 0,80 m<sup>1</sup>) met wintergroene Liguster.

- Zijtuinen welke grenzen aan de woonstraten, worden beplant met opgaande hagen welke uit kunnen groeien tot een hoogte van 1,80 m<sup>1</sup>, bijvoorbeeld Beuk of gaas hekwerk met Hedera.
- De achter- en zijtuinen grenzend aan de parkeerhoven worden voorzien van een hekwerk begroeid met klimplanten als Klimop, Bosrank en Toscaanse Jasmijn.

### In te zaaien terreindelen

Gericht op de beleving, gebruik, en ecologische waarden worden verschillende terreindelen afgestemd op grondsoort, situering en waterhuishouding ingezaaid met geselecteerde gras en kruidenmengsels.

- De lager gelegen natte terreindelen worden ingezaaid met een wadi mengsel met soorten als Duizendblad, Kattenstaart, Margriet, Rolklaver e.a.

#### LEGENDA

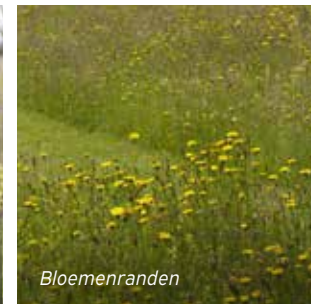
- Wadi mengsels
- Grasmengsel / bloemenmengsel
- Kruidenlaag



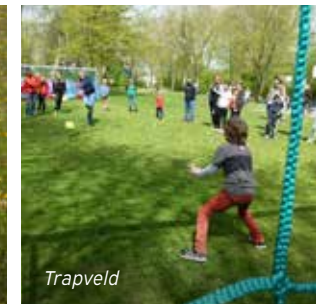
Afbeelding in te zaaien terreindelen



Wadimengsel



Bloemenranden



Trapveld



Bollenmengsel in lage weide



Daslook onder houtwal



Fluitekruid in vochtige houtwal

### **Bloemrijke wadi's als oplossing bij wateroverlast in de openbare ruimte**

*Een bloemenweide neemt circa twee keer sneller water op dan gemaaid gazon. Dit heeft enerzijds te maken met een meer gevarieerde doorworteling van de vegetatie en anderzijds met verdichting die op het gazon meer optreedt door bijvoorbeeld regelmatig maaien en belopen. In verschillende wijken is inmiddels een wadi gerealiseerd om het water er naartoe te leiden en tijdelijk op te vangen.*

- De centrale weide wordt ingezaaid met een grasmengsel gericht op het functioneren als speelweide, waarbij de buitenranden en aansluitingen op de greppels ingezaaid worden met een bloemenmengsel.
- Het lagere deel, wat in de winterperiode vochtig kan zijn, wordt aangevuld met een mengsel van verwilderende bloembollen, zodat hier het voorjaar goed beleefbaar wordt.
- De bestaande en de nieuw aan te planten

houtwallen worden voorzien van een kruidenlaag met onder andere Fluitekruid, Daslook en Boshyacint.

### **Inrichtingselementen**

Conform het PVE voor de inrichting van de buitenruimte van de gemeente Rucphen wordt het algemene straatmeubilair (zoals lichtmasten, afsluitpalen, verkeersborden etc.) geselecteerd en uitgewerkt.



Voor het spelen wordt, vooral gelet op het avontuurlijke en ontdekkende, met als doelgroep alle leeftijden, gebruikmakend van de aanwezige landschapselementen (bv. de greppels). Aandacht wordt besteed aan inclusiviteit, waarbij gelet wordt op bereikbaarheid en betrokkenheid voor rolstoel gebruikers, slechtzienden e.a.

- Op de centrale ruimte is ruimte voor sport en spel.
- Langs het wandelpad aan de noordzijde kan een bewegingsroute worden geprojecteerd.

- In het westelijk deel bij de kersenhof is ruimte voor een kleine speelplek.
- Verspreid door de wijk komen kleine spelaanleidingen voor zoals bv. een boomstam over een greppel.

### 5.11 ECOLOGIE EN NATUURINCLUSIVITEIT

De groene buitenruimte zal een belangrijke bijdrage leveren aan de klimaatbestendigheid en duurzaamheid van de wijk. Door klimaatverandering

en hierdoor grotere kansen op meer regenval en droogte, zijn enkele oplossingen binnen het plangebied aangedragen om hierop voorbereid te zijn. Al het water dat op de percelen, verhardingen en daken valt wordt binnen het plangebied opgevangen, geïnfiltreerd en vertraagd afgevoerd.

#### Hittestress

Door het behoud van bomen en nieuwe aanplant van bomen, heesters en het inzaaien van kruidenmengsels in gevarieerd assortiment gebaseerd op de standplaats wordt het microklimaat positief beïnvloed.

In het plan wordt voldaan aan de optimale wens om tenminste 30% kroondekking te verkrijgen, men vanuit elke woning zicht op 3 bomen heeft. Het voorgestelde streekeigen biodiverse beplantingsassortiment, zorgt mede voor huisvesting en voedsel van insecten, vogels en kleine zoogdieren. Dit wordt extra gestimuleerd door het aanbrengen van takkenrillen in de houtwallen en het gericht op nader te definiëren doelsoorten nestkasten op te nemen in het groen en de bebouwing.



## 5.12 WATERMANAGEMENT

Op basis van het voorlopige verkavelingsplan is het afvoerend verhard oppervlak van het plan bepaald.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De openbare verhardingen, daken en particuliere parkeervoorzieningen zijn meegerekend als afvoerend verhard oppervlak;
- Per woning (inclusief de appartementen) is 50 m<sup>2</sup> tuinverharding gerekend;
- Parkeerkoffers worden uitgevoerd in

waterpasserende verharding, hiervoor geldt een reductie van 50% op de waterbergingsopgave.

Op basis van het voorlopige verkavelingsplan zijn de volgende verharde oppervlakken bepaald:

- Daken: 11.990 m<sup>2</sup>
- Wegverharding en paden: 15.580 m<sup>2</sup>
- Parkeren waterpasserend: 4.200 m<sup>2</sup>
- Parkeren verhard: 1.310 m<sup>2</sup>

Uitgaande van 265 woningen in het plan bedraagt de afvoerend verharding vanuit de tuinen 13.250 m<sup>2</sup>.

Het totaal afvoerend verhard oppervlak is bepaald op 44.230 m<sup>2</sup>. De waterbergingsopgave voor het plangebied is 2.654 m<sup>3</sup> bij een bergingsopgave van 60 mm. Bij de bepaling van deze opgave is rekening gehouden met de gereduceerde waterbergingsopgave voor de parkeervakken die zijn uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

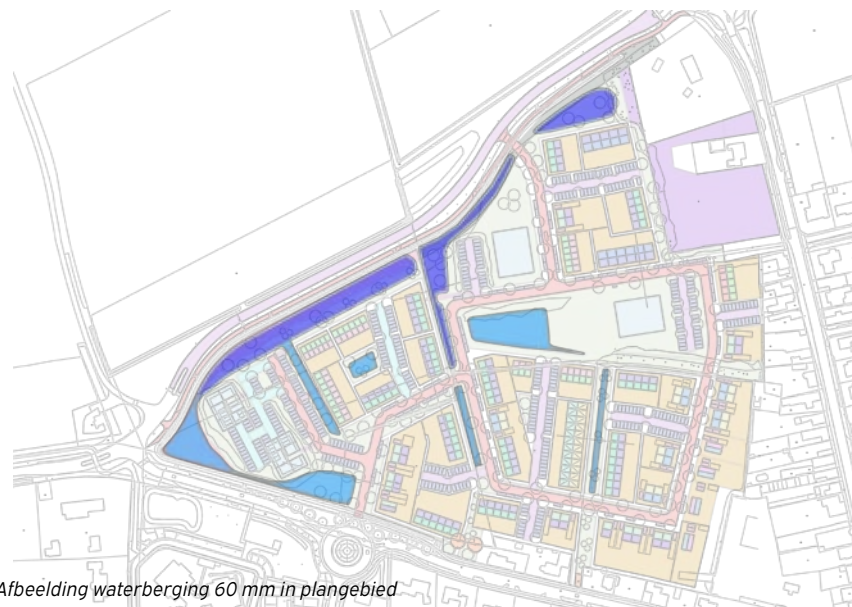
De bestaande B watergangen in het gebied

### LEGENDA

- Bermsloot
- Bestaande watergang met aangrenzende wadi



Afbeelding watersysteem

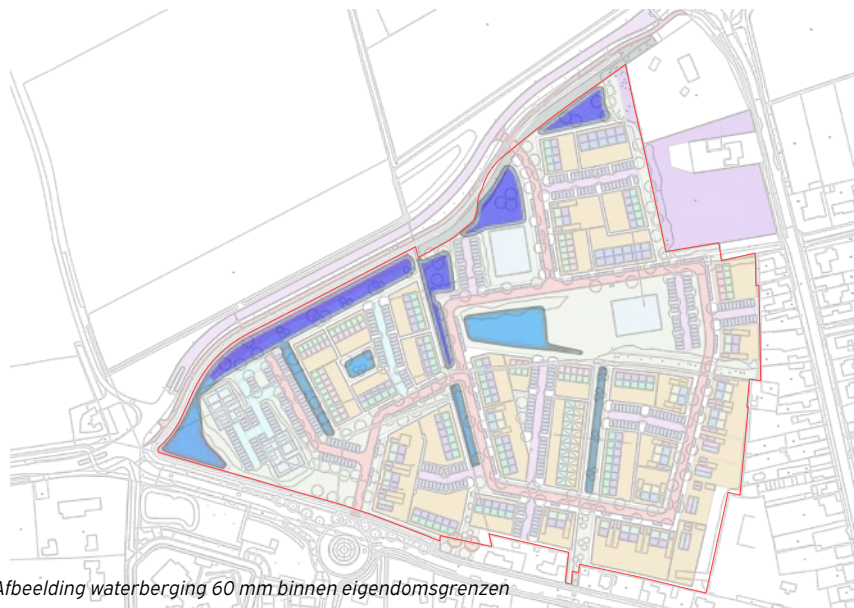


Afbeelding waterberging 60 mm in plangebied

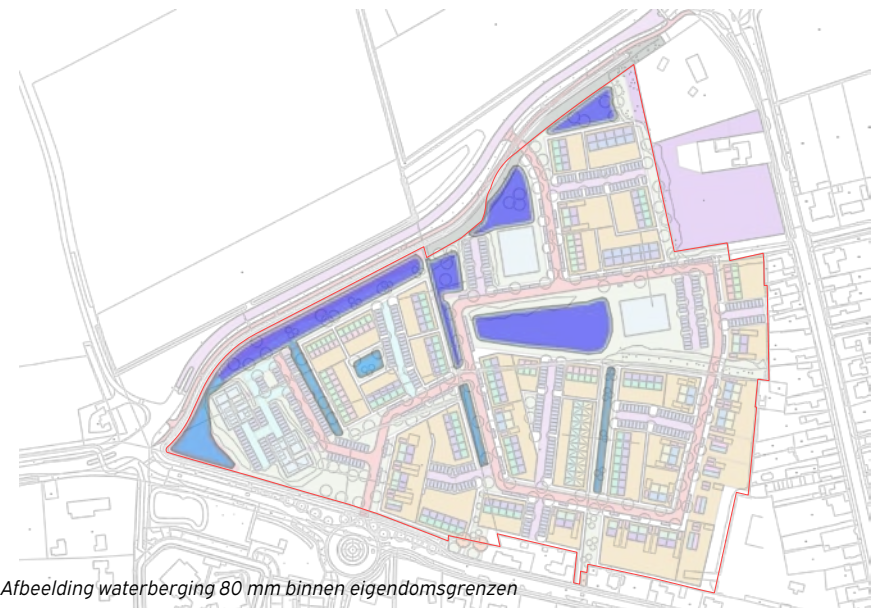
worden deels gedempt of omgevormd naar wadi's. De huidige berging in deze watergangen moet eveneens worden gecompenseerd, waardoor de totale bergingsopgave nog toeneemt. Op basis van de beschikbare ruimte is bepaald hoeveel waterberging in het gebied kan worden gerealiseerd. Uitgaande van wadi's met een waterbergende diepte van 50 cm langs de Bernhardstraat en een 30 cm waterbergende diepte voor de overige wadi's kan 4.000 m<sup>3</sup> waterberging

worden gerealiseerd. In het landschappelijk ontwerp is de waterbergingsdiepte van 60 mm ingevuld. De wadi's langs de Bernhardstraat krijgen een waterbergende diepte van 50 cm (donkerblauw), de overige wadi's een waterbergende diepte van 30 cm (lichtblauw).

Indien de waterbergingsdiepte wordt verhoogd naar 80 mm (3.538 m<sup>3</sup> waterberging benodigd) dan is deze wel in het plan inpasbaar, maar moeten concessies worden gedaan aan de landschappelijke inpassing. Door de gemeente Rucphen is aangegeven dat voor het plan een hemelwaterstresstest uitgevoerd moet worden. Deze hemelwaterstresstest wordt uitgevoerd bij de nadere uitwerking van de waterhuishouding.



Afbeelding waterberging 60 mm binnen eigendomsgrenzen



Afbeelding waterberging 80 mm binnen eigendomsgrenzen

### 5.13 DUURZAAMHEID IN DE LEIJVELDEN

Voor het aspect duurzaamheid is aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie 2.0 van de Gemeente Rucphen. In deze paragraaf leest u welke keuzes nu reeds gemaakt zijn en welke ambities worden meegenomen in de verdere ontwikkeling.

De overstap van fossiele brandstoffen naar duurzame energie is een hele grote maatschappelijke opgave. In lijn met de landelijke

doelstellingen is de gemeente Rucphen in 2050 aardgasvrij. De Leijvelden draagt hieraan bij. Deze nieuwbouwwijk wordt per definitie gasloos uitgevoerd. Binnen de Regionale Energiestrategie (RES) dragen we bij aan de doelstelling om vóór 2030 30 GWh grootschalig zonne-energie op te wekken, met een sterke focus op zon-op-dak. Ook ons project gaat hier een bijdrage aan leveren. Wanneer volgens de nog te maken BENG berekeningen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) er zonnestroom benodigd

is, zal dit op dak worden toegepast. Uiteraard zal een en ander afgestemd worden met Enexis om te kunnen voldoen aan de aansluitmogelijkheden van het gebied. Wij zetten daarom in op bewustwording en ondersteuning bij energiebesparing en duurzame energieopwekking. De ambitie uit de Omgevingsvisie is dat alle woningen in Rucphen uiterlijk in 2030 ten minste energielabel B hebben, in Noordwest zullen alle woningen minimaal A++ zijn. De energietransitie staat niet op zichzelf en raakt aan andere opgaven



binnen de gemeente, zoals ruimtelijke ordening, klimaatadaptatie en betaalbaar wonen. Door integrale keuzes te maken, zorgen we ervoor dat de overstap naar duurzame energie bijdraagt aan een toekomstbestendige, leefbare en economisch sterke gemeente, De Leijvelden draagt haar steentje hieraan bij.

Water en bodem is sturend bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Kwetsbare locaties vanuit wateroverlast, waterveiligheid en bodemdaling moeten worden vermeden. Locatiekeuze en locatie-inrichting zijn daarbij extra van belang om veilig te kunnen blijven bouwen. Hierbij willen we de overlast en vervelende gevolgen van de extremere weersomstandigheden zo veel mogelijk voorkomen. Belangrijk is dat al bij het begin van het planvormingsproces de aspecten water, bodem en (ruimte voor) vergroenen worden betrokken. Binnen dit project is dat gedaan door van begin af aan bij de ontwikkeling een landschapsarchitect en adviseur water te betrekken. Zij hebben op basis van de gebiedskenmerken de maaiveldniveau's een watersysteem zo ontworpen dat dit zo dicht mogelijk bij de gebiedseigen kenmerken blijft. Daarbij is meer dan voldoende ruimte gereserveerd om water op te kunnen vangen, ook bij extremere weersomstandigheden.

De gemeente heeft de ambities om de groenstructuren en de biodiversiteit verder te versterken, minder verharding in de openbare ruimte aan te leggen en te zorgen dat het regenwater bij hevige buien goed weg kan. Dat doen we door, bij inrichting van straten, parken en plantsoenen klimaatmaatregelen te treffen door onder andere meer groen toe te voegen. Meer groen zorgt ook voor minder hittestress op zeer warme dagen. In het plan is daarom zo min mogelijk verharding toegepast. Parkeren wordt gecentreerd om dit zo efficiënt mogelijk vorm te geven, en de vakken worden daarnaast zoveel mogelijk voorzien van water passerende bestrating.

Voldoende bomen zorgen voor schaduw en voorkomen hittestress. De afvoer van regenwater zal niet direct via buizen onder de grond geschieden, maar ook door sloten, greppels en wadi's in het gebied. Hemelwaterafvoeren van woningen worden zoveel mogelijk afgekoppeld, waardoor water zichtbaar wegstroomt over het maaiveld. Dit zorgt voor behoud van water op de plaats waar dit valt en dus betere regulering van grondwaterstanden, maar ook voor bewustwording bij bewoners. We stimuleren inwoners milieubewuster te rijden door voldoende mogelijkheden te bieden om elektrisch te rijden. Zo worden steeds meer plaatsen

in de openbare ruimte, volgens CROW norm, voorzien van laadpalen. Vanuit de omgevingsvisie wordt aangegeven om te investeren in een goed ontworpen (snel-)fietsnetwerk en door fietsers van gemotoriseerd verkeer te scheiden en betere straatverlichting, vermindert dit het aantal verkeersongevallen en verhoogt dit de verkeersveiligheid. De nieuwe wijk wordt, naast de 2 gemengde hoofdontsluitingen, voorzien van 4 gescheiden langzaam verkeer aansluitingen zodat zowel uitvalswegen als centrumvoorzieningen snel en veilig bereikbaar zijn met de fiets.

Het bevorderen van de gezondheid en het welzijn van de bevolking is van groot belang. Gezondheid bevorderen vraagt om het stimuleren van een gezonde levensstijl. Het versterken van een groene openbare ruimte zorgt ervoor dat we uitgenodigd worden een ommetje te maken en kunnen we bewegen en spelen in deze groene openbare ruimte. Zo blijven we in beweging en dit heeft een positief effect op de gezondheid en mindset. Door de groene ruimtes in de wijk en uitnodigende langzaam verkeer ontsluitingen wordt dit bevorderd. Voor het ommetje met de hond is daarnaast de hondenuitlaatplaats aan de Burgemeester de Weertstraat bereikbaar.

Voorts wordt rekening gehouden met de aanwezige fauna in het gebied, maar wordt ook voorgesorteerd op een verbeterde leefomgeving voor op dit moment afwezige fauna. Denk hierbij aan vleermuisvoorzieningen in nestkasten. Maar daarnaast ook door bij de nieuwe aanplant rekening te houden met gebiedseigen sorteringen, welke bijvoorbeeld ook bes-dragend zijn, wordt voorzien in voedsel voor bijvoorbeeld vogels, egels en eekhoorns. Door het toepassen van bloemrijke bermen en zaaimengsels wordt voorzien in voedsel voor insecten. Op deze wijze wordt de nieuwe omgeving niet alleen aantrekkelijk voor nieuwe bewoners, maar ook voor verschillende dieren.

Naast de maatregelen die toegepast worden in de openbare ruimte spreken de initiatiefnemers in het gebied ook nu al hun ambities uit om tegemoet te komen aan maatregelen die op duurzaamheidsgebied mogelijk zijn aan de nieuwe woningen en appartementen. Hierbij geldt dat de BENG c.q. BBL normeringen de ondergrens zijn. Ten aanzien van bijvoorbeeld waterretentie is de keuze gemaakt om dit in de openbare ruimte in te richten waardoor dit systeem robuust en te allen tijde van voldoende capaciteit voorzien is. Retentie op eigen perceel is niet te monitoren en in die zin een minder duurzame oplossing. Denk bij de woningen

bijvoorbeeld aan deze maatregelen;

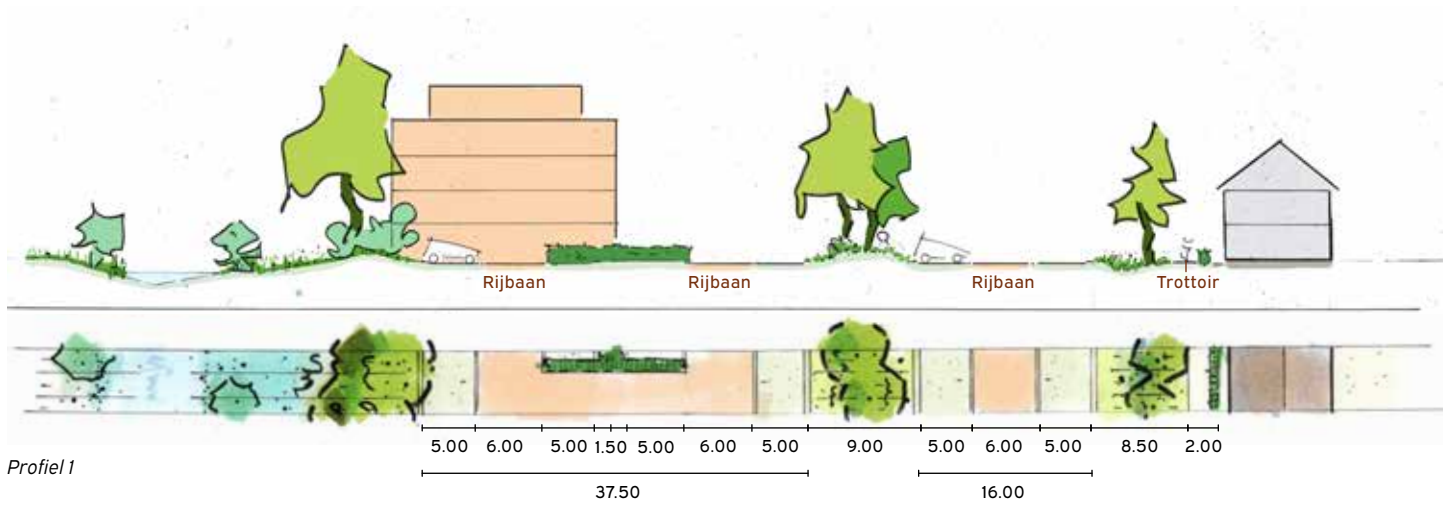
- Alle woningen gasloos, voorzien van warmtepompen.
- PV panelen toepassen op dak indien benodigd voor BENG.
- Isolatie van voldoende capaciteit.
- Nachtventilatiemogelijkheid; niet alleen warmte vasthouden, maar óók kwijt kunnen. Een en ander middels warmteterugwinning zodat in de winter de warmte juist binnen blijft.
- Toepassen van FSC en PEFC hout.
- Oriëntatie van de bebouwing, voldoende beschaduwing van overstekken, bomen in de nabijheid, kritisch op raamopeningen op de juiste plaats in de gevel;
- Toepassen van nestkasten in gevels van de woningen. Een en ander op basis van ecologisch advies.



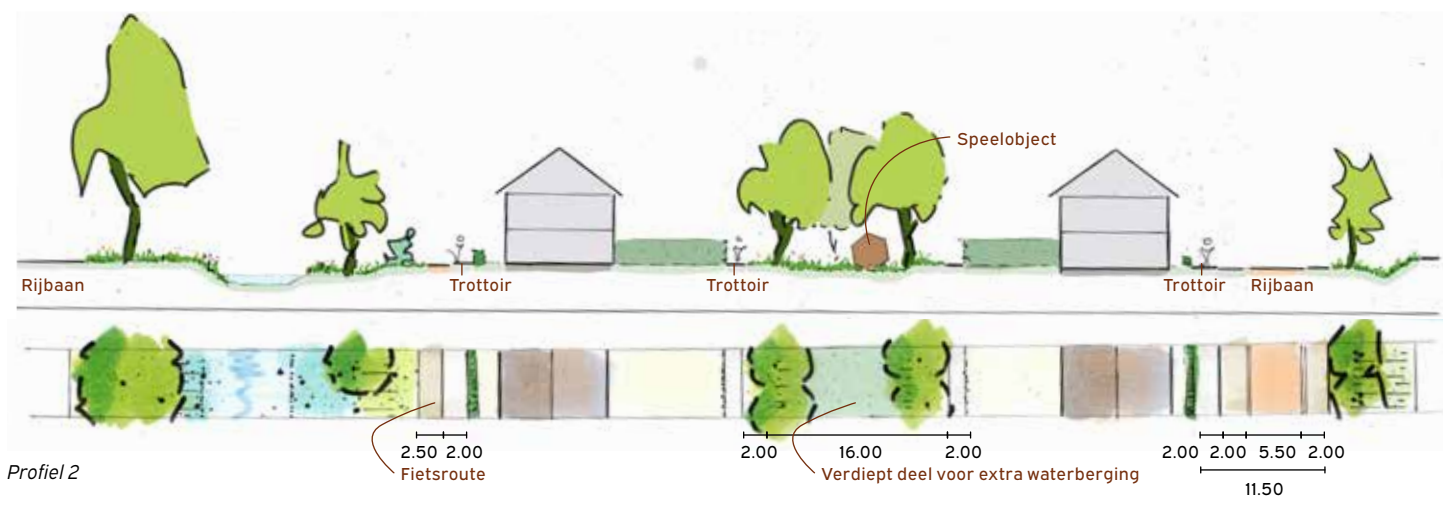
Afbeelding posities van de verschillende principeprofielen

#### 5.14 PROFIELEN

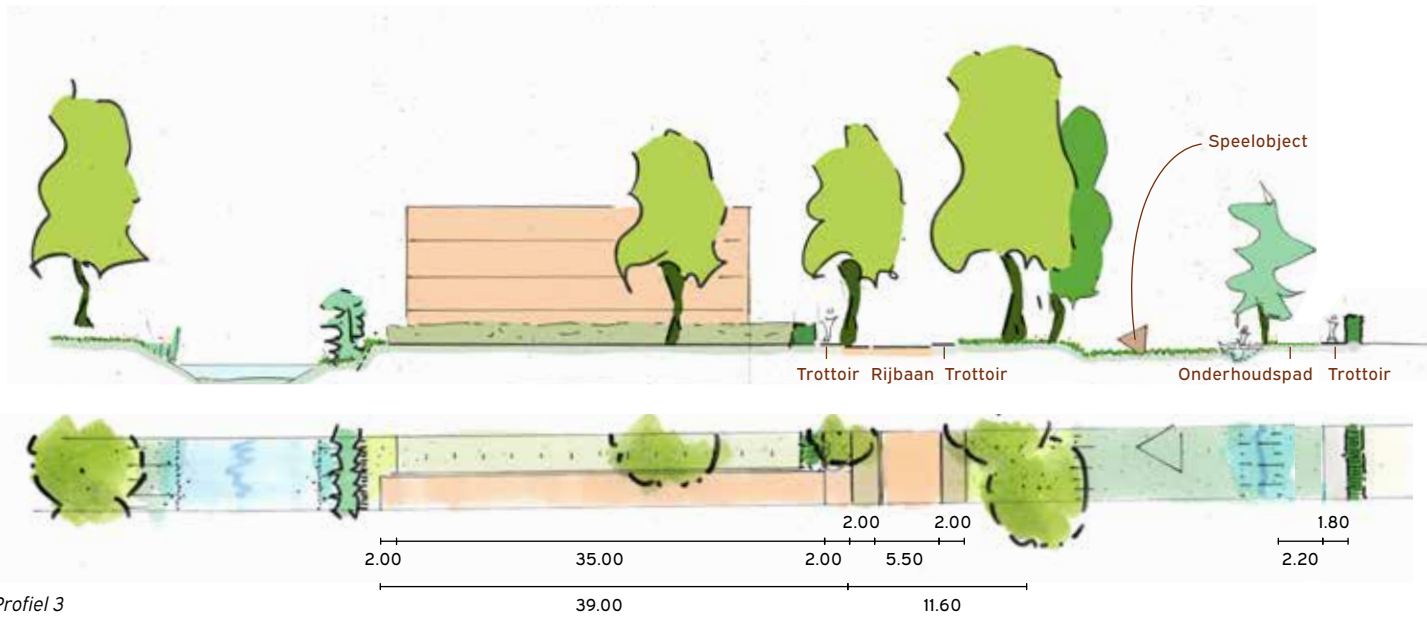
Om de basisprincipes van de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet te verduidelijken en te borgen in deze Ontwikkelvisie is er een aanzet gegeven voor de overgang van openbaar naar privé. In de vervolgfases zullen deze profielen verder scherp gezet worden met de kennis van beheer, verkeer en stedenbouw.



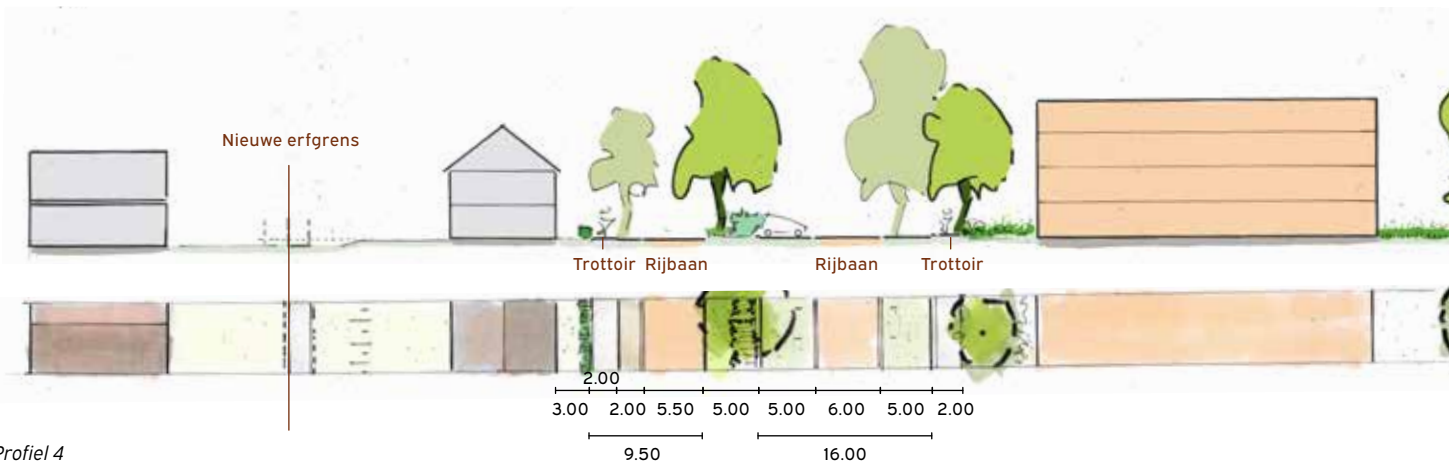
Profiel 1



Profiel 2

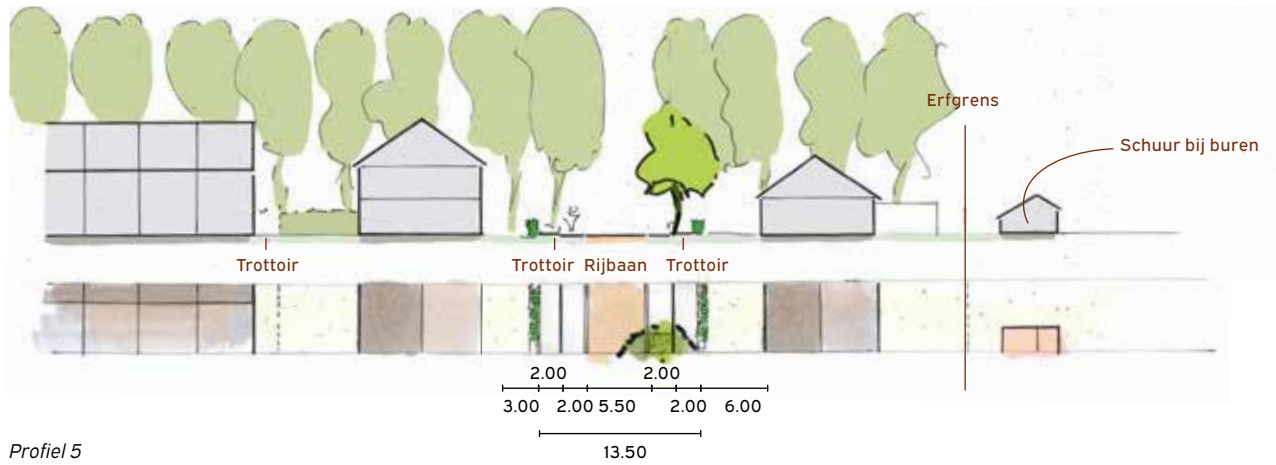


Profiel 3



Profiel 4

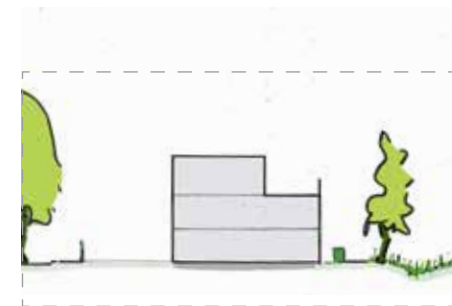
Maatvoering is indicatief, details zoals bijvoorbeeld trottoirbanden zijn hier nog niet in meegenomen. In vervolfase worden deze profielen verder uitgewerkt.



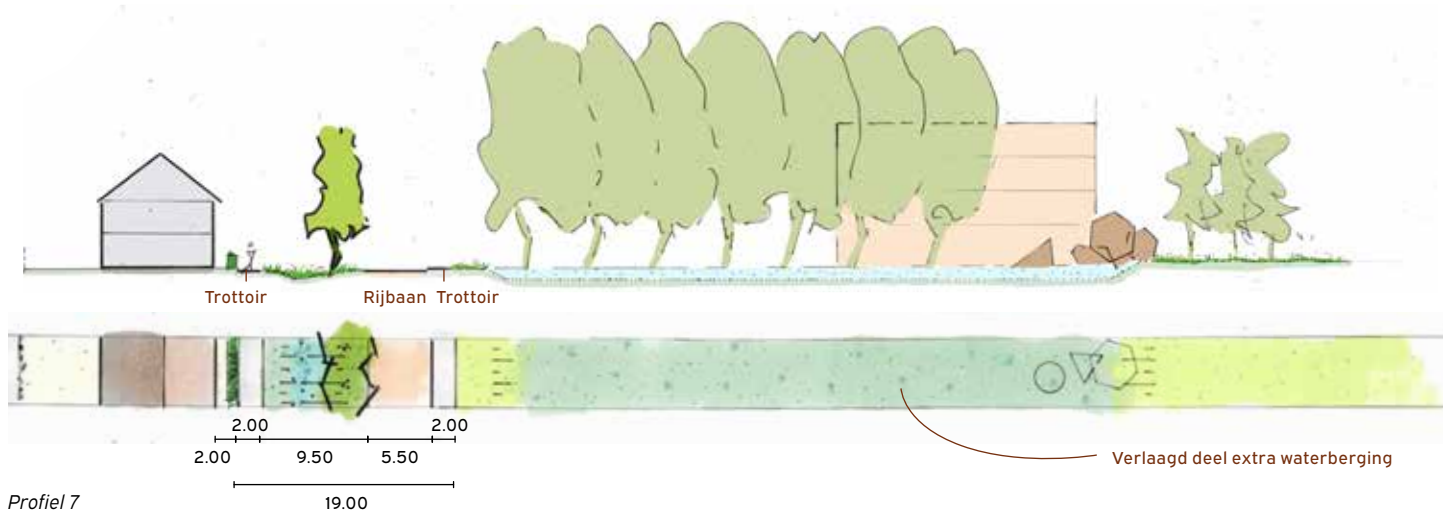
Profiel 5



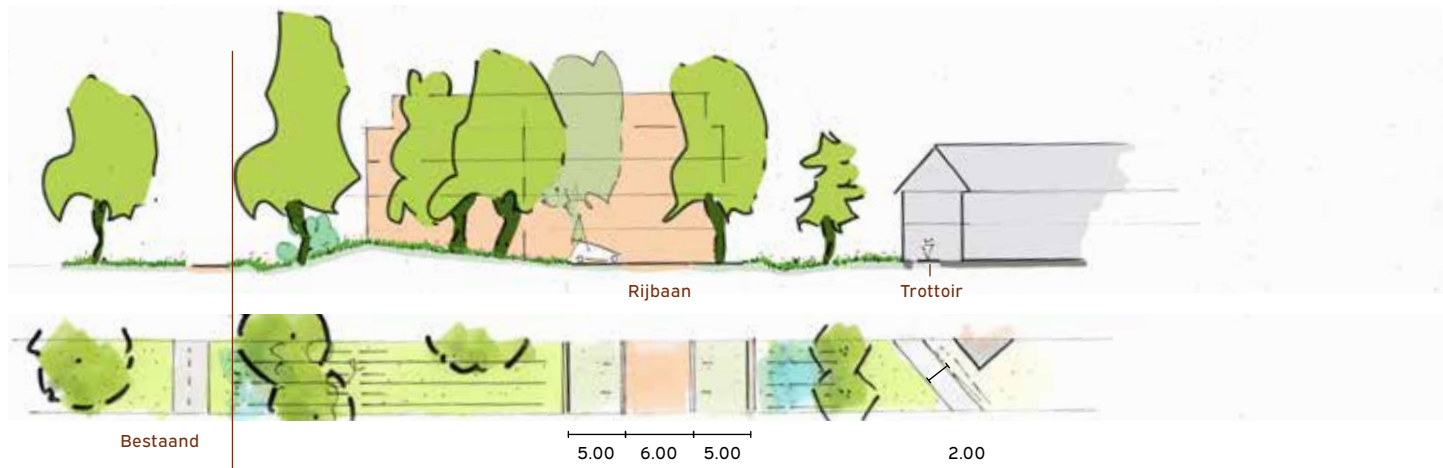
Profiel 6 (2 bouwlagen met kap)



Profiel 6 (alternatief met 2 bouwlagen en setback)



Profiel 7



Profiel 8

*Maatvoering is indicatief, details zoals bijvoorbeeld trottoirbanden zijn hier nog niet in meegenomen. In vervolgfase worden deze profielen verder uitgewerkt.*

# **6. Planologie**

## De Leijvelden

# 6. Planologie

**Onderdeel van de Ontwikkelvisie is het vroegtijdig in beeld brengen van de planologische aspecten die van invloed zijn op de uiteindelijke planvorming en de haalbaarheid van het plan. Waar mogelijk zijn elementen voortkomend uit de eerste onderzoeken reeds verwerkt in de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het plan. Relevant provinciaal beleid zal uitgebreid getoetst worden bij de motivering van het omgevingsplan. In de volgende paragrafen is een onderbouwing gegeven van de volgende aspecten (niet voor al deze aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd): mobiliteit, water, ecologie, geluid, bodem, cultureel erfgoed, omgevingsveiligheid, niet gesprongen explosieven, trillingen, luchtkwaliteit, spuitzones en milieu.**

## 6.1 MOBILITEIT

Ten behoeve van De Leijvelden is een verkeerskundige analyse gemaakt door Goudappel (februari 2026). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage Verkeerskundige analyse. Het volgende is geconcludeerd in de rapportage.

### Verkeersgeneratie

De nieuwe woonwijk genereert circa 1.700 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Uitgaande van een worst-case verdeling van 80% via de noordelijke ontsluiting en 20% via de zuidelijke ontsluiting, zijn de toekomstige verkeersintensiteiten voor het prognosejaar 2040 inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de hoogste intensiteiten op de Gebrande Hoefstraat (circa 5.300 mvt/etm) en op de Bernhardstraat (maximaal circa 4.500 mvt/etm) worden verwacht. Deze intensiteiten passen binnen de functie en inrichting van de betreffende wegen.

### Kruispuntberekeningen

Uit de kruispuntberekeningen voor zowel de ochtend- als avondspits blijkt dat de verkeersafwikkeling op beide ontsluitingen goed is. De berekende intensiteit/capaciteit-waarden blijven onder de grenswaarde van 0,8 en ook de gemiddelde verliestijden vallen binnen de categorie 'goed'. Zowel het voorrangskruispunt op de Bernhardstraat (noordelijke ontsluiting) als de aansluiting op de rotonde (zuidelijke ontsluiting) kan het toekomstige verkeer zonder capaciteitsproblemen verwerken.

### Verkeersveiligheid

Ten aanzien van de verkeersveiligheid vraagt met name de noordelijke ontsluiting aandacht. De aanwezigheid van een tweerichtingsfietspad,

de beperkte zichtmogelijkheden en de snelheid die gereden wordt op de Bernhardstraat, maken een zorgvuldige vormgeving noodzakelijk. Om de verkeersveiligheid en het attentieniveau te verbeteren, wordt aanbevolen het fietspad uit te buigen, een opstelruimte tussen fietspad en rijbaan te creëren en de aansluiting op een plateau aan te leggen. De zuidelijke ontsluiting kent een beperkte verkeersbelasting en sluit aan op een bestaande rotonde. Hoewel de fietsstructuur in het gebied niet volledig uniform kan worden ingericht zonder ingrijpende herinrichting, is een verkeersveilige en ruimtelijk inpasbare oplossing mogelijk.

### Parkeerplaatsen

Volgens de Nota Parkeernorm Rucphen (2017) is het plangebied gelegen in 'rest bebouwde kom'. Op basis van de Nota Parkeernorm Rucphen (2017) zijn er ten behoeve van de ontwikkeling 491 parkeerplaatsen benodigd. Het stedenbouwkundige ontwerp voor De Leijvelden voorziet in het benodigd aantal parkeerplaatsen.

## 6.2 WATER

Het plangebied bevindt zich in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta. In het plangebied en aan een deel van de randen liggen B-watergangen, zoals aangewezen in de waterschapsverordening. Voor werkzaamheden in deze watergangen geldt een vergunningplicht. Hierover vindt afstemming plaats met het waterschap.

Conform de randvoorwaarden van het Waterschap Brabantse Delta en gericht op veranderingen in het klimaat (langere periodes met veel neerslag en ook droogte) vragen om een robuust plan waarbij binnen het plangebied voldoende waterberging



is om zowel binnen als buiten het plangebied wateroverlast te voorkomen en anderzijds water vast te houden voor ontwikkeling en behoud van de vegetatie. De uitwerking hiervan is integraal onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dit is beschreven in paragraaf 4.3.

De voorgenomen ontwikkeling wordt juridisch-planologisch geborgd met een wijziging van het omgevingsplan. In de regels van dit plan wordt de waterbergingsopgave en het maatregelenpakket vastgelegd in de wegging van het waterbelang die onderdeel is van de wijziging van het omgevingsplan.

## 6.3 ECOLOGIE

In deze paragraaf is gekeken naar de haalbaarheid van het plan in relatie tot het aspect ecologie. Dit aspect is in de Omgevingswet opgedeeld in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

### Soortenbescherming

In januari 2026 is door Ecodat Landschap & Ecologie in het kader van een flora- en fauna-activiteit Omgevingswet een quickscan uitgevoerd. Uit het onderzoeksrapport, zoals opgenomen in bijlage Quickscan ecologie, blijkt dat er mogelijk buizerd,

vleermuissoorten en vaatplanten in het gebied aanwezig zijn. Hiervoor is een vervolgonderzoek in gang gezet. Het is daarnaast noodzakelijk om aandacht te hebben voor de zorgplicht ten aanzien van alle voorkomende grondgebonden zoogdieren.

### Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op circa 13 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Om inzicht te verkrijgen op mogelijke schadelijke stikstof impact, is een stikstofdepositieberekening noodzakelijk. Het projectgebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt op ruim 300 meter afstand. Door de afstand en de tussenliggende wegen en bebouwing zijn er geen nadelige gevolgen van de activiteit op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) te verwachten.

## 6.4 GELUID

### Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Greten Raadgevende Ingenieurs in juni 2024 een haalbaarheidsstudie wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

## Mogelijke maatregelen voor water



## TOTAAL PLANGEBIED DE LEIJVELDEN



Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een goed akoestisch- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, mits met de woningen enige afstand tot de omliggende wegen wordt gehouden. Deze uitgangspunten zijn toegepast in het stedenbouwkundig ontwerp. Een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij het stedenbouwkundig ontwerp aan de normen voor wegverkeerslawaai wordt getoetst.

### Geluid door activiteiten

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een hoveniersbedrijf. Gezien de werkzaamheden die ter plaatse worden uitgevoerd is het niet de verwachting dat de geluidseffecten negatief zijn op de nieuwe woningen en dat er voldaan kan worden aan de geluidseisen uit het omgevingsplan van

Rucphen. In het kader van de wijziging van het omgevingsplan wordt dit nader onderzocht.

### 6.5 BODEM

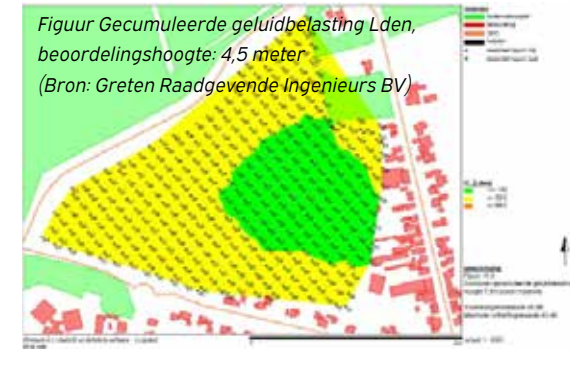
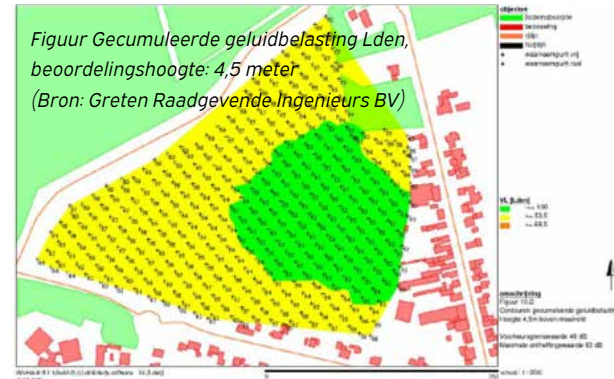
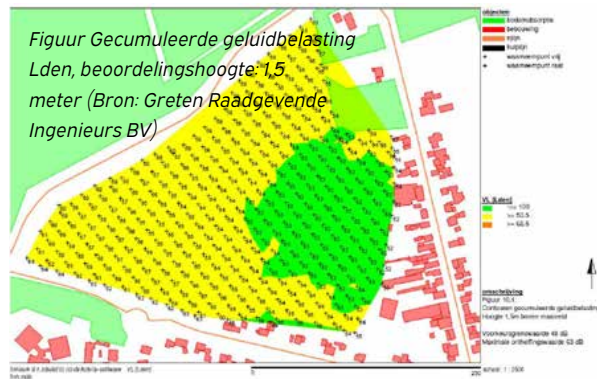
Woningen worden gezien als bodemgevoelige gebouwen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu B.V. in maart 2021, zie voor de rapportage bijlage Verkennend bodemonderzoek. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de resultaten van het onderzoeken geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer

worden afgevoerd of elders worden toegepast.

Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

### 6.6 ARCHEOLOGIE

Het hele plangebied is in het geldende omgevingsplan aangeduid als 'Waarde – Archeologie'. Een deel van het plangebied heeft de aanduiding 'overige zone – waarde archeologie 2', het overig deel de aanduiding 'overige zone – waarde archeologie 4'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – waarde archeologie 2' geldt een archeologische onderzoekspllicht bij bodemingrepen met een



oppervlakte van respectievelijk 100 m<sup>2</sup> of meer die de bodem dieper dan 0,5 m beneden maaiveld gaan verstoren. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – waarde archeologie 4' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van respectievelijk 1.000 m<sup>2</sup> of meer die de bodem dieper dan 0,5 m beneden maaiveld gaan verstoren.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Aeres Milieu B.V. in maart 2021 een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Zie voor de rapportage bijlage Archeologisch bureau- en verkennend bodemonderzoek.

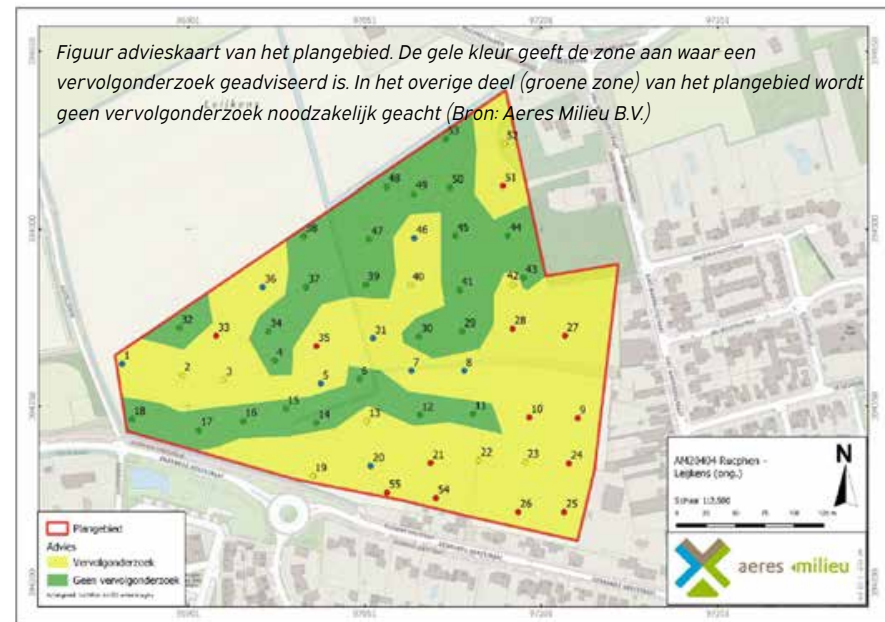
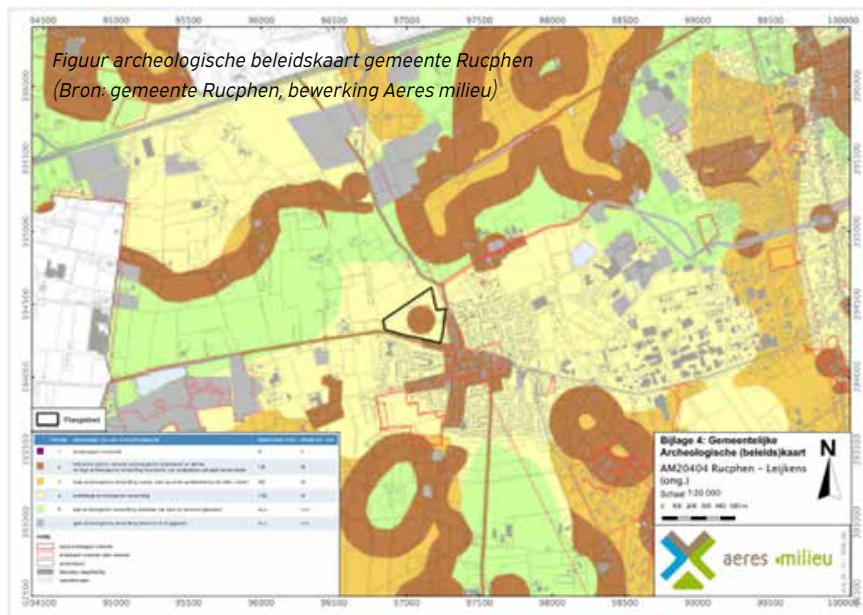


Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor een deel van het plangebied een potentiële archeologische waarde aanwezig is, zie figuur archeologische beleidskaart. Wanneer in dit deel van het plangebied graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor dit deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd.

Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Rucphen). Voor dit PvE is reeds opdracht gegeven. De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Rucphen), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Voor het overige deel is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

## 6.7 OMGEVINGSVEILIGHEID

De beoogde woningen betreffen conform het Bkl kwetsbare gebouwen. Op basis van het Register Externe Veiligheid zijn de risicobronnen en aandachtsgebieden in de omgeving bepaald. Het plangebied ligt niet in een brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied. De locatie ligt wel binnen het gifwolkaandachtsgebied van een stationaire activiteit (bedrijf Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V.). Omdat deze activiteit zich op meer dan 1,5 km afstand bevindt, heeft dit geen consequenties



voor het plan. De locatie ligt buiten alle PR 10-6 contouren van de risicobronnen. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl en vormt omgevingsveiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **Niet-gesprongen explosieven**

Er is een verkennend vooronderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten (Saricon, februari 2026). Uit het onderzoek zijn indicaties naar voren gekomen die kunnen wijzen op mogelijke oorlogshandelingen binnen het onderzoeksgebied. Daarom is aanvullend onderzoek nodig. Dit zal met name bestaan uit verdiepend historisch bronnenonderzoek, het raadplegen van aanvullende archief- en luchtfoto bronnen en het nader analyseren en afbakenen van eventuele verdachte gebieden binnen het onderzoeksgebied. Dit aanvullend onderzoek is gestart, de uitkomsten ervan worden opgenomen in de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan.

## **6.8 OVERIGE ASPECTEN**

### **Trillingen**

Het plangebied ligt niet binnen een trillingaandachtsgebied van een spoorlijn. Het omgevingsplan bevat geen lokale regels voor trillinghinder. Het aspect trilling zal naar verwachting

geen negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling.

### **Luchtkwaliteit**

De gemeente Rucphen is niet aangewezen als een aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof. Er hoeft daarom niet getoetst te worden of het toelaten van de activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient daarnaast een afweging van de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling plaats te vinden. De concentraties ter hoogte van het plangebied liggen onder de geldende omgevingswaarden.

### **Spuitzone**

In de directe omgeving van het plangebied liggen agrarische gronden waar gespoten zou kunnen worden met chemische gewasbeschermingsmiddelen. Woningen en tuinen zijn gevoelige objecten voor gewasbeschermingsmiddelen. Er geldt geen wettelijke afstandsnorm, maar in de rechtspraak wordt 50 meter als een aanvaardbare afstand aangehouden. Er is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met deze afstand.

### **Milieueffectrapportage**

De realisatie van een woningbouwontwikkeling van deze omvang valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk. Wanneer uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieugevolgen kunnen optreden, is een volledige mer-procedure noodzakelijk. Gezien de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling wordt niet verwacht dat een mer-procedure doorlopen hoeft te worden en volstaan kan worden met een mer-beoordeling.



*Figuur aandachtsgebieden omgevingsveiligheid (Bron: Atlas Veiligheid, bewerking Rho adviseurs)*

# **7. Participatie**

De Leijvelden

# 7. Participatie

**Het realiseren van een nieuwbouw ontwikkeling in de omgeving van bewoners en bedrijven vergt een zorgvuldig proces om veranderingen mogelijk te maken. Om aan de voorkant goed in te spelen op een verantwoorde aanpak is er een participatieplan opgesteld voor de omgeving. De eerste stap in het participatieplan was het individueel benaderen van de direct omwonenden. Iedere direct omwonende heeft een brief ontvangen met een uitnodiging voor een inloopavond om kennis te nemen van de nieuwe ontwikkeling. Naar aanleiding van de inloop zijn nog een aantal keukentafelgesprekken gevoerd. Tijdens inloopavond en de keukentafelgesprekken is de eerste visie van het plan toegelicht en kon men aangeven welke belangen er nog meer spelen die wellicht invloed hebben op het plan. Het doel van deze aanpak is vroegtijdig inzicht te krijgen in de belangrijkste belangen uit de directe omgeving. Naast deze eerste inloopavond is een tweede, algemene, avond georganiseerd waar eenieder via een advertentie in het plaatselijke huis-aan-huis blad voor was uitgenodigd.**

**Bepaalde elementen vanuit de eerste gesprekken zijn opgenomen in de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet.**

Feedback kon gegeven worden in verschillende vormen:

- Mondeling tijdens de persoonlijke gesprekken tijdens de beide informatie avonden en de keukentafel gesprekken.
- Fysieke feedbackformulieren.
- Digitale feedbackformulieren.

Van beide informatieavonden is één verslag gemaakt. De belangrijkste elementen die naar voren komen uit de informatieavonden:

- Behoeftte aan een divers programma; Nultredenwoningen, betaalbare starterswoningen en tweekappers voor doorstromers, met daarbij ook aandacht voor de eigen inwoners.
- Het huidige hoogteverschil welke aanwezig is tussen het bestaande landbouwperceel (nieuwe projectgebied) en de omliggende bestaande woningen; met name ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast in de toekomst.
- Beperken van de overlast tijdens de realisatie.
- Voldoende afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de omliggende bestaande woningen en het beperken van inkijk vanuit de te realiseren appartementen.

Het verslag van de beide avonden alsmede de lijst met woordelijke (geanonimiseerde) reacties treft u in de bijlagen van de Ontwikkelvisie aan.

# **8. Haalbaarheid**

De Leijvelden

# 8. Haalbaarheid

**In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies getrokken inzake de haalbaarheid van het project De Leijvelden.**

**De haalbaarheid dient te worden aangetoond op de ruimtelijke-, maatschappelijke en financiële aspecten.**

## 8.1 HAALBAARHEID RUIMTE (PLANOLOGIE)

Rho Adviseurs heeft onderzocht welke omgevingsaspecten mogelijk (negatieve) invloed hebben op de haalbaarheid van het project. Op basis van de onderzoeken wordt verwacht dat zich geen omgevingsaspecten voordoen die een belemmering vormen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Wel is op een aantal punten in het kader van de wijziging van het omgevingsplan nader onderzoek nodig en/ of moeten maatregelen verder worden uitgewerkt. Het gaat om de volgende onderzoeken en/of uitwerkingen:

- Ecologie: nader onderzoek flora en fauna;
- Stikstof: uitwerking stikstofberekening op basis van fasering en definitief programma;
- Geluid door wegverkeer en activiteiten: akoestisch onderzoek naar daadwerkelijke geluidbelasting + bepalen maatregelen;
- Archeologie: uitvoeren proefsleuvenonderzoek of borgen onderzoek in het omgevingsplan;

- Niet-gesprongen explosieven: nader onderzoek;
- MER-beoordeling; nader uit te voeren.

## 8.2 HAALBAARHEID FINANCIËEL

Somnium Real Estate B.V. en woningbouwcorporatie Thuisvester hebben reeds meerdere percelen in het projectgebied in eigendom. Met overige eigenaren zijn reeds overeenkomsten gesloten waarmee het toekomstige eigendom van volledige projectgebied is geborgd. Het project is financieel haalbaar op basis van de voorliggende Ontwikkelvisie om tot een gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit te komen en de gezamenlijke ambities van de verschillende betrokken partijen te vertalen.

## 8.3 HAALBAARHEID MAATSCHAPPELIJK

De realisatie van het beoogde project heeft impact op de (directe) omgeving. Het toevoegen van woningbouw aan de rand van bestaande (lint) bebouwing en het landbouwgebied is een logisch vervolg op de aanleg van de nieuwe randweg. Deze plek is al langer in beeld als uitbreiding van de kern Rucphen.

De uitstraling en de schaalgrootte van het project zijn onderscheidend en spelen in op de huidige trends en ontwikkelingen in de maatschappij. Het project betreft een nieuwe woonbuurt voor

Rucphen en omgeving met ca. 265 woningen waarin de verhouding '30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector' van toepassing is. Met deze opgave en taakstelling ontstaat een nieuwe buurt waar een diversiteit aan woonproducten wordt gerealiseerd voor de verschillende doelgroepen. De jeugd wil graag in Rucphen (blijven) wonen en Rucphen is een dorp dat ook te maken heeft met vergrijzing. Als in die woningbouwbehoefte wordt voorzien draagt het bij aan de instandhouding en behoud van het huidige voorzieningenniveau. Onderdeel van het plan zijn onder andere betaalbare rijwoningen en nultredenwoningen. Met name de laatste woningtypologie zorgt voor meerdere verhuisbewegingen wat goed is voor de doorstroom in het dorp en gemeente Rucphen.

Tijdens de participatie bijeenkomsten zijn door de omwonenden aandachtspunten meegegeven, echter zijn geen geluiden gehoord die de maatschappelijke haalbaarheid in de weg staan.

# **Bijlagen**

## De Leijvelden

# Bijlagen

**Bijlage 1:**

Participatieverslag

**Bijlage 2:**

Proefverkaveling op schaal

**Bijlage 3:**

Themakaarten proefverkaveling

**Bijlage 4:**

Verkeerskundige analyse

**Bijlage 5:**

Quickscan ecologie

**Bijlage 6:**

Scan haalbaarheidsstudie wegverkeerslawaa

**Bijlage 7:**

Verkennend bodemonderzoek

**Bijlage 8:**

Archeologisch bureau- en verkennend  
bodemonderzoek

## **SOMNIUM**

**OPDRACHTGEVER**  
**SOMNIUM REALESTATE**

Postbus 69, 4890 AB Rijsbergen  
+31 (0)76 596 46 51

info@somniumrealestate.nl  
**SOMNIUMREALESTATE.NL**

## **Thuisvester** Actief in wonen

**OPDRACHTGEVER**  
**THUISVESTER**

Mathildastraat 52, 4901 HC Oosterhout  
+31 (0)85 20 20 777

klantenservice@thuisvester.nl  
**THUISVESTER.NL**

## **QUADRANT** architecten bna

**ARCHITECT**  
**QUADRANT ARCHITECTEN BNA**

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen  
+31 (0)168 32 82 55

mail@qarch.nl  
**QARCH.NL**

## **RHO ADVISEURS**

**ADVISEUR RUIMTELIJKE PROCEDURES**  
**RHO ADVISEURS**

Segeerssingel 6, 4337 LG Middelburg  
+31 (0)118 68 90 10

info@rho.nl  
**RHO.NL**

JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECT BV

**LANDSCHAPSARCHITECT**  
**JOS VAN DE LINDELOOF**

Buitenwatersloot 321, 2614 GS Delft  
+31 (0)6 20016341

jos@josvandelindelooof.nl



**ADVISEUR WATERBEHEER**  
**WATERFELT ADVISEURS**

Gastelseweg 142e, 4705 RB Roosendaal  
+31 (0)85 30 14 346

info@waterfeit.nl  
**WATERFELT.NL**



**ADVISEUR CIVIEL**  
**HOEFNAGELS CIVIEL TECHNIEK**

De Lange Meeten 1, 4741 TZ Hoeven  
+31 (0)6 22 64 09 64

info@hoefnagelsciviel.nl