



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Nijverhei 2009, Kozijnenhoek ong (voorheen nummer 34)".

NL.IMRO.0840.7001v0007-DEF1

Ontwerp : 13 maart 2018
Vastgesteld : 13 juni 2018



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Gebiedsprofiel	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Gemeente Rucphen	6
2.3. Bedrijventerrein Nijverhei	7
2.4. Plangebied	8
2.5. Verkeer en parkeren	8
3. Beleidskaders	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	10
3.1.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	11
3.1.3. Ladder duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017	12
3.2. Provinciaal beleid	13
3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014	13
3.2.2. Verordening ruimte 2014, 2017	14
3.3. Gemeentelijk beleid	21
3.3.1. Structuurvisie Rucphen 2030, 2013	21
4. Planologisch relevante (milieu)aspecten	22
4.1. Bodem	22
4.2. Waterhuishouding	22
4.3. Ecologie	22
4.4. Archeologie	23
4.5. Cultuurhistorie	24
4.6. Bedrijven en milieuzonering	24
4.7. Externe veiligheid	25
4.8. Luchtkwaliteit	26
4.9. Kabels en leidingen	27
5. Juridische plantoelichting	28
6. Economische uitvoerbaarheid	32
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

7.1. Vooroverleg	34
7.2. Zienswijzen	34

Bijlagen

Bijlage 1. Standaardadvies brandweer

Bijlage 2. Vooroverlegreacties



Figuur 1. Uitsnede van de luchtfoto van de directe omgeving van het plangebied. Met de rode contour is het plangebied geduid.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Vanwege de aanleg van de omleidingsweg tussen St. Willebrord en Sprundel zijn de afgelopen jaren diverse gronden en panden verworven. Ook de locatie Kozijnenhoek 34 te Rucphen is bij deze planontwikkeling betrokken en aangekocht door de gemeente Rucphen. Op het perceel Kozijnenhoek 34 was een agrarisch bedrijf gevestigd met bedrijfswoning en moderne bedrijfsloods ten behoeve van agrarische opslag. De bedrijfswoning is inmiddels gesloopt voor de aanleg van de nieuwe weg. Het tracé doorkruist het voormalige agrarische perceel en de bedrijfsloods staat solitair in het gebied. Diverse geïnteresseerde ondernemers geven aan de loods over te willen nemen.



Figuur 2. Luchtfoto van de bedrijfsloods ter plaatse van de Kozijnenhoek 34 te Rucphen



Figuur 3. Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour.

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012" en de daarop volgende herzieningen. Voorheen lag het bedrijf gunstig vanwege de aaneengesloten agrarische gronden. Door de aanleg van de nieuwe omleidingsweg tussen Sprundel en St. Willebrord zijn de agrarische gronden doorsneden en is de loods solitair komen te staan. De loods is van een dusdanig goede kwaliteit dat herbesteding voor een andere bedrijfsfunctie in de rede ligt. De vigerende agrarische bestemming vormt echter een belemmering waardoor de loods al sinds de aankoop leeg staat. Het is belangrijk om leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) aan te kunnen pakken. Inmiddels hebben enkele bedrijven zich gemeld om de loods aan te kopen voor hun bedrijf. Om dit mogelijk te maken dient de bestemming 'Agrarisch' hiervoor gewijzigd te worden naar de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast is een vormverandering van het bouwvlak wenselijk. De ontsluiting van het perceel is gelegen ten westen van het bestaand bouwvlak. Om de planologische situatie ter plaatse af te kunnen stemmen op het feitelijk gebruik van de gronden is een vormverandering noodzakelijk. Gezien de ligging van de locatie aan de rand van het bedrijventerrein Nijverhei en nabij de nieuw te realiseren omleidingsweg, is een gebruik van de gronden als bedrijf op deze locatie voorstelbaar. Onderhavige wijziging van de bestemming biedt bovendien de mogelijkheid om te voorzien in een nieuwe functie van de moderne bedrijfsloods, waardoor langdurige leegstand en verloedering wordt voorkomen. In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ter plaatse van het bestaande bouwvlak en de ontsluiting van het voormalig agrarisch bedrijf.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de kernen Rucphen en St. Willebrord in, aan de Kozijnenhoek. De omgeving van het plangebied bevat hoofdzakelijk bedrijvigheid op het ten zuiden gelegen bedrijventerrein Nijverhei. De overige gronden in de omgeving van het plangebied zijn in de huidige situatie bestemd ten behoeve van een agrarisch grondgebruik. In de toekomstige situatie wordt direct ten noorden van het plangebied voorzien in een onderdeel van het nieuwe tracé voor de omleidingsweg. Kadastraal betreft het plangebied de gronden die bekend staan als gemeente Rucphen, sectie U, nummer 291 ged.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de aanpassing van de verbeelding en de regels beschreven, passend bij de vigerende planregeling van het bedrijventerrein Nijverhei ten zuiden van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan de planologisch relevante (milieu)aspecten. De hoofdstukken 5 en 6 tot slot beschrijven de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Gebiedsprofiel

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven, aan de hand van een korte beschrijving van de gemeente Rucphen en het bedrijventerrein Nijverhei. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de huidige inrichting en het gebruik van het plangebied, inclusief een doorkijk naar de toekomstige wijzigingen in de directe omgeving van het plangebied door de aanleg van de nieuwe rondweg.

2.2. Gemeente Rucphen

Het plangebied is gelegen in de gemeente Rucphen, een landelijke gemeente in het westen van de provincie Noord-Brabant. De gemeente telt 22.345 inwoners (CBS, 31 december 2016). De gemeente bestaat uit de kernen Rucphen, Sprundel, Schijf, St. Willebrord en Zegge. Binnen de gemeente Rucphen zijn veel verschillen in het ruimtelijk structuurbeeld aanwezig; iedere dorpskern heeft zijn eigen karakter. Onderhavig plangebied is gelegen nabij het bedrijventerrein Nijverhei, tussen de kernen Rucphen en St. Willebrord in. Navolgend wordt ingegaan op een gebiedsbeschrijving van dit bedrijventerrein.



*Luchtfoto van bedrijventerrein Nijverhei. Met de gele ster is de ligging van het plangebied aangeduid.
Bron: Nedbrowser, 2017.*

2.3. Bedrijventerrein Nijverhei

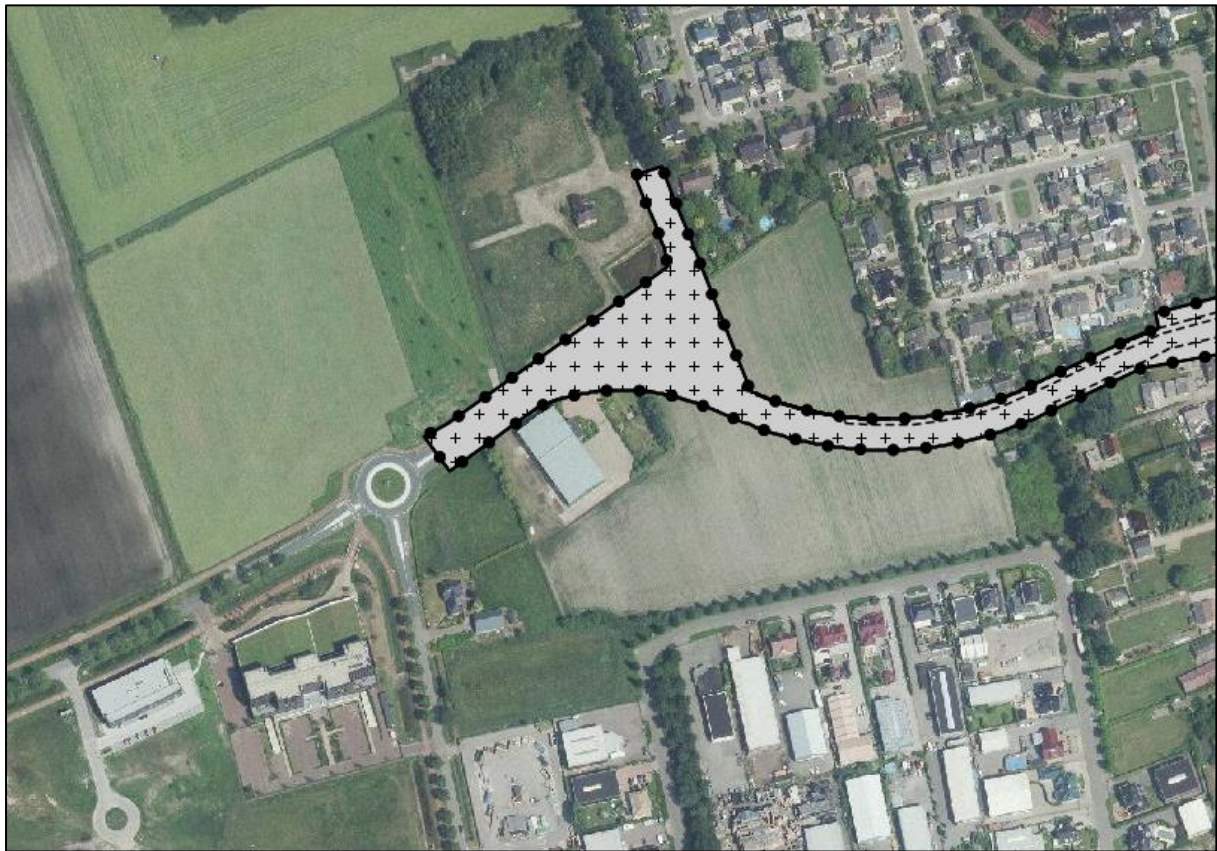
Bestaande situatie

Het bedrijventerrein Nijverhei is gelegen tussen de Kozijnenhoek en de Sprundelseweg. Het bedrijventerrein is gelegen tussen de kernen Rucphen, St. Willebrord en Sprundel en vormt hierdoor een belangrijke schakel tussen de kernen. Het terrein is begin jaren zestig gegroeid vanuit de eerste vestiging van bedrijven langs de Sprundelseweg/Rucphensebaan. Inmiddels heeft Nijverhei een omvang van circa 50 hectare. Het bedrijventerrein wordt omsloten door de wegen Kozijnenhoek (noordwestzijde), Sprundelseweg/Rucphensebaan (zuidzijde) en Kerkeheidestraat (oostzijde). Door de situering van het voorzieningencluster, waaronder het gemeentehuis, aan de Kozijnenhoek is de band tussen de drie kernen met het bedrijventerrein versterkt.

De inrichting van het bedrijventerrein van het gebied is met name door de ongeremde groei ontstaan. In de verkaveling van het bedrijventerrein is dit goed afleesbaar. Verspreid over het bedrijventerrein zijn diverse bedrijfswoningen aanwezig. Onderhavig plangebied is gelegen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein. Dit gebied wordt gekenmerkt door het open agrarische karakter aan de rand van de kern St. Willebrord.

Toekomstige situatie

In de gemeente Rucphen staat de leefbaarheid in de centra van de kernen Rucphen, Sprundel en St. Willebrord als gevolg van verkeersoverlast onder druk. Verspreid over de genoemde kernen zorgt verkeer voor algemene hinder. De gemeente Rucphen is inmiddels gestart met de aanleg van de omleidingsweg die de kernen Rucphen, Sprundel en St. Willebrord moet gaan ontlasten van doorgaand verkeer. De Kozijnenhoek vormt een belangrijk onderdeel van het nieuwe tracé voor het doorgaand verkeer en krijgt een ander wegverloop. Als gevolg van de aanleg van deze weg wordt onderhavig plangebied afgesneden van het open agrarisch gebied ten noorden van het bedrijventerrein. Bovendien is op een gedeelte van het perceel de aanleg van de nieuwe weg voorzien.



Uitsnede van de luchtfoto met daarop de verbeelding behorend bij het nieuwe tracé van de omleidingsweg (Verlengde Vosdonkseweg) rond de kernen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Bestaande situatie

Onderhavig plangebied is gelegen ten noorden van het bedrijventerrein Nijverhei. Voorheen was ter plaatse sprake van een agrarisch bedrijf, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning, een modern bedrijfsgebouw in de vorm van een loods en enkele kleine bijgebouwen voor privégebruik. Vanwege de aanleg van de omleidingsweg (Verlengde Vosdonkseweg) zijn de afgelopen jaren diverse panden en gronden verworven. Ook de locatie Kozijnenhoek 34 te Rucphen is bij deze planontwikkeling betrokken en aangekocht door de gemeente Rucphen. De bedrijfswoning en bijbehorende kleine opstallen zijn inmiddels gesloopt voor de aanleg van de nieuwe weg, aangezien het perceel straks doorsneden wordt door de aanleg van de nieuwe omleidingsweg. De bedrijfsloods staat hierdoor momenteel leeg en solitair in het gebied. Het perceel wordt nog ontsloten aan de westelijke zijde. Gezien het vrijkomen van het moderne voormalige agrarisch gebouw is gezien welke mogelijkheden er zijn om de loods een nieuwe functie te geven.



Luchtfoto van het plangebied voor sloop van de bedrijfswoning en bijbehorende opstallen (2016). Bron: Nedbrowser, 2016.



Luchtfoto van het plangebied na sloop van de bedrijfswoning en bijbehorende opstallen (2017). Bron: Nedbrowser, 2017.

Toekomstige situatie

Agrarisch hergebruik van de locatie is niet te verwachten. Het perceel wordt immers deels in beslag genomen door het wegtracé van de omleidingsweg. De oppervlakte van het perceel dat resteert is niet voldoende om ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf te starten. Gezien de ligging van het plangebied ingeklemd tussen het bestaande bedrijventerrein Nijverhei en het nieuwe tracé van de omleidingsweg, is een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf', met behoud van de mogelijkheid tot realisatie van een bedrijfswoning, passend voor deze locatie. Bovendien is de gemeente voornemens om in het gebied ten noorden van het bestaande bedrijventerrein te voorzien in een uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverhei. Dit voornemen staat nog maar in een beginstadium, maar onderhavige wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf' kan hier in een toekomstige situatie passend op aansluiten.

2.5. Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op 31 mei 2017 heeft de gemeente Rucphen een herziening van de Nota Parkeernormen uit 2010 vastgesteld. Door wijziging in de wet- en regelgeving, diverse ruimtelijke ontwikkelingen met name in of in de nabijheid van de bebouwde kommen en het toenemende autobezit is het noodzakelijk de parkeernormen te herzien. De Nota Parkeernormen is gebaseerd op de nieuwe CROW-publicatie nr. 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Het doel van de Nota Parkeernormen 2017 is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Rucphen om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Waar mogelijk wordt hiermee de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de gemeente gewaarborgd. Naast de parkeernormen is tevens een verkeersgeneratie per functie en woningtype opgenomen in de Nota Parkeernormen 2017. Dit cijfer geeft een indicatie hoeveel verkeer een bepaalde functie aan kan trekken.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van bestaande bebouwing van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf'. In de Nota Parkeernormen is voor het voormalig agrarisch bedrijf, waar de loods voornamelijk werd gebruikt voor opslagdoeleinden, de functie 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' van toepassing. De parkeernorm behorend bij een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf betreft in het buitengebied betreft 2,35 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De loods heeft een oppervlakte van 1.312 m². Dit komt neer op een parkeerbehoefte van circa 31 parkeerplaatsen. Ten aanzien van de verkeersgeneratie is in de huidige situatie sprake van 4,8 voertuigbewegingen per 100 m² bvo. Dit komt neer op circa 63 verkeersbewegingen.

Na het wijzigen van de bestemming naar 'Bedrijf' is ter plaatse eveneens sprake van een bedrijfslocatie die in gebruik zal worden genomen door een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf, waarbij de bestaande loods opnieuw ten behoeve van opslag zal worden gebruikt. Aangezien ter plaatse al sprake is van een vergelijkbare bedrijfsvoering, maar dan binnen de agrarische sector, is er reeds voldoende parkeerruimte op eigen terrein aanwezig. Dit kan ook gesteld worden ten aanzien van de verkeersgeneratie die het voormalig agrarisch bedrijf heeft ten opzichte van de nieuwe situatie. Deze verkeersgeneratie komt overeen met de generatie die behoort bij het bedrijf dat binnen de bedrijfsbestemming gevestigd zal worden. De oppervlakte van het totale terrein behorend bij de bedrijfsbestemming, te weten 5.000 m², laat bovendien het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein toe.

Aangezien het terrein na wijziging van de bestemming in de verkoop gaat en niet met zekerheid gesteld kan worden wat voor soort bedrijvigheid zich ter plaatse gaat vestigen is in de regel behorend bij dit bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen die toeziet op de realisatie van voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het toekomstige bedrijf. De realisatie van voldoende parkeerplaatsen is geborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren is geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het plangebied voor onderhavige bestemmingswijziging is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting getoetst.

3.1.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

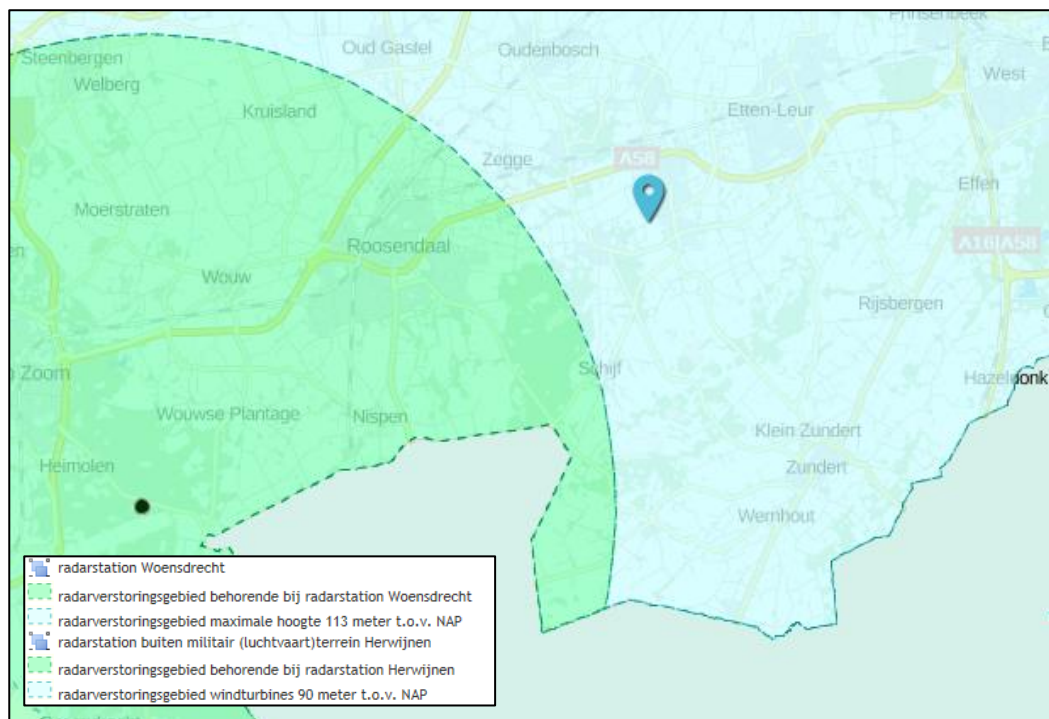
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en Woensdrecht. In dit gebied dient rekening te worden gehouden met de functionele bruikbaarheid van het radarstation. Rondom de radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied behorend bij radarstation Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gelegd op 90 meter ten opzichte van het NAP.



Figuur 4. Uitsnede van de kaart behorend bij het radarstation van Herwijnen en Woensdrecht. Het plangebied is aangeduid met de blauwe aanwijzer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Voor het radarverstoringsgebied behorend bij de radar op het vliegveld Woensdrecht geldt een maximale hoogte van 113 meter ten opzichte van het NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Bovendien worden in de regels geen hoogten opgenomen boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en wordt er geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Vanuit het besluit en de regeling zijn er geen belangen die van invloed zijn op onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Het Barro en de Barro zijn geen belemmering voor onderhavige herziening van het bestemmingsplan.

3.1.3. Ladder duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
 - b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
 - c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
 - d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
 - e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?
- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro behelst, in onderlinge samenhang moet worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 en 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064). Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling

mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologisch regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, zoals in onderhavige situatie het geval is, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Het onderhavige bestemmingsplan wijzigt enkel de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Het toegestane ruimtebeslag blijft overeenkomstig het vigerend plan. De wijziging van de bestemming is reeds gelet op enkel de functiewijziging niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' behoeft niet te worden doorlopen.

Conclusie

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De ongewijzigde provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

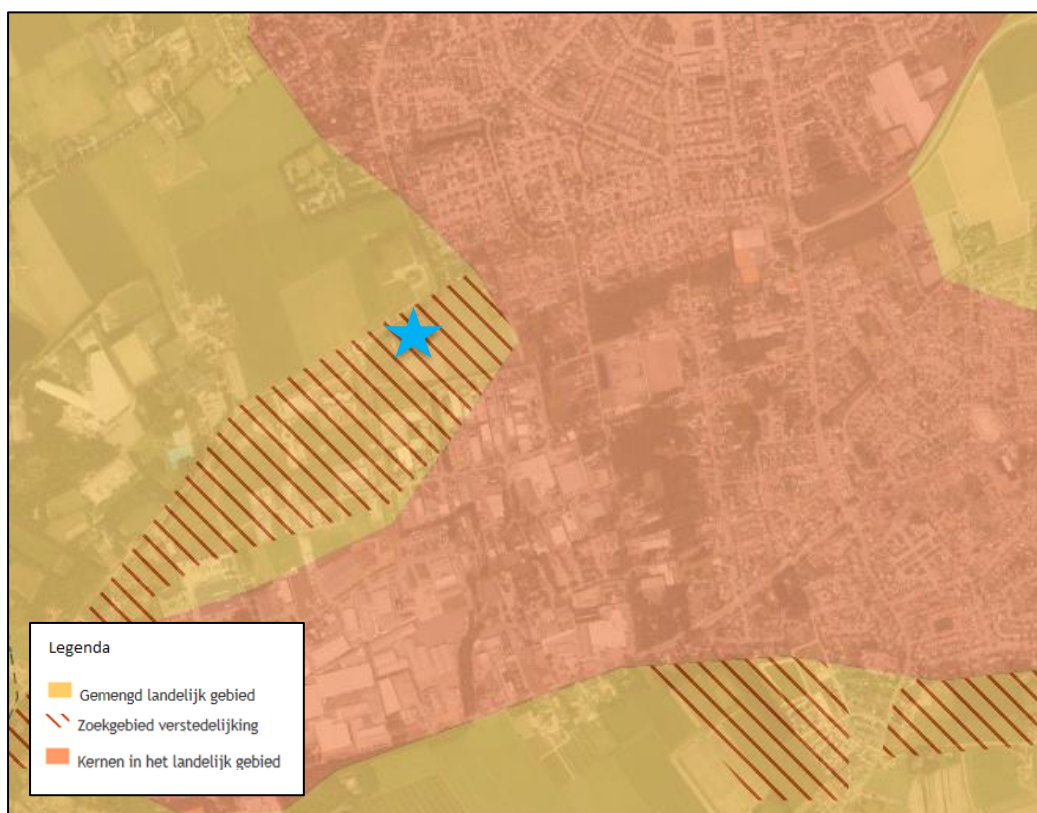
De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn:

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dit dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de structuur van het zoekgebied verstedelijking. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling wordt de lokale behoefte aan verstedelijking opgevangen. Ter plaatse is geen sprake van nieuw ruimtegebruik, het betreft bestaande bebouwing, een bedrijfsloods, waarvan enkel de bestemming gewijzigd wordt van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Met de bestemmingswijziging wordt bovendien bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt er inbreiding plaats op een locatie waar de panden momenteel niet meer in gebruik zijn. Door de wijziging van de bestemming kan de loods in gebruik worden genomen voor bedrijfsdoeleinden. De beoogde ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVRO. De SVRO – partiële herziening 2014 is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014. Hieraan wordt navolgend getoetst.



Uitsnede van de Structurenkaart behorend bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de blauwe ster is het plangebied gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen het provinciaal beleid als neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.

3.2.2. Verordening ruimte 2014, 2017

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de Verordening ruimte. Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 15 juli 2017

is een geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.



Uitsnede van de integrale plankaart met structuren en aanduidingen van de Verordening ruimte. Ter plaatse van de blauwe ster is het plangebied gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Artikel 7.10 Niet - agrarische functies

Toetsingskader

Het plangebied voor onderhavig initiatief is gelegen in het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. In artikel 8.1 van de Verordening ruimte staat dat in afwijking van het verbod op nieuwvestiging en het uitgangspunt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt in de Verordening ruimte verstaan: *"nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies"*.

Onderhavig initiatief voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van de bestaande loods aan de Kozijnenhoek, gelegen ten noorden van het bedrijventerrein Nijverhei. Het initiatief ziet enkel toe op het wijzigen van de bestemming ter plaatse. Aangezien met het initiatief geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling op basis van de Verordening ruimte, er vindt immers geen wijziging plaats van het ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies, dient getoetst te worden aan de onderliggende structuur uit de Verordening ruimte, betreffende het gemengd landelijk gebied. In artikel 7 Vr 2014 zijn de regels opgenomen voor de structuur gemengd landelijk gebied, waarin artikel 7.10 Vr 2014 de regels zijn opgenomen voor het toelaten van niet-agrarische functies.

Beoordeling

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie, mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse van het bestaande agrarische bouwvlak en omliggende gronden behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf en het omliggend terrein dat in gebruik wordt genomen ten behoeve van het bedrijf gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf'. Het bouwvlak is 4.278 m², het totale bedrijfsperceel bedraagt 5.000 m². Met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op een bouwperceel dat ten hoogste 5.000 m² bedraagt, wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

- b. *dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*

In het gemengd landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. De SVRO maakt binnen het landelijk gebied een onderscheid in het gemengd landelijk gebied en het accentgebied agrarische ontwikkeling. In het gevarieerde landelijk gebied van de gemeente Rucphen zijn landbouw, extensieve recreatie en beleefbare natuur de hoofdfuncties. Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat hoofdzakelijk een agrarische functie toegekend heeft gekregen, zoals genoemd in de Structuurvisie Rucphen 2030. De ontwikkeling past binnen de visie die de gemeente Rucphen heeft voor het buitengebied ter plaatse, dat omschreven kan worden als een gemengd landelijk gebied. De Verlengde Vosdonkseweg, onderdeel van het tracé van de nieuwe omleidingsweg snijdt onderhavig plangebied, als onderdeel van het landelijk gebied van de gemeente Rucphen, af van het buitengebied ten noorden van de omleidingsweg. Hierdoor is de logische samenhang die bestond in het gebied tussen de kernen St. Willebrord en Rucphen door de voorgenomen omleidingsweg ter plaatse van het plangebied verdwenen. Het ligt dan ook niet in de verwachting dat de bestaande loods en bijbehorende gronden een agrarisch hergebruik zullen kennen. Het resterende perceel is daarvoor te gering van omvang en bovendien qua situering en verbinding met het buitengebied ongunstig gesitueerd. Om deze reden wordt agrarisch hergebruik uitgesloten en is een wijziging naar een bedrijfsbestemming passender gezien de grootte van het perceel, de omgeving van het perceel en de nabijheid van het industrieterrein 'Nijverhei'.



Situatie 2016. Op het perceel is sprake van de moderne loods en een bedrijfswoning met bijbehorende tuin en opstallen.
Bron: Nedbrowser, 2017.



Situatie 2017. Bestaande situatie ter plaatse van het plangebied. Op het perceel is enkel nog sprake van de bestaande loods. Overige opstallen zijn gesloopt.
Bron: Nedbrowser, 2017.

- c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Ter plaatse is in de bestaande situatie sprake van een moderne loods die onderdeel uit heeft gemaakt van het voormalig agrarisch bedrijf. Overige bebouwing is reeds geamoveerd ten behoeve van de aanleg van de omleidingsweg. Van overtollige bebouwing is dus geen sprake.

- d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

In onderhavig bestemmingsplan is geborgen dat ter plaatse geen bedrijfsvoering plaats kan vinden met een milieucategorie van 3 of hoger. Enkel bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn direct toegestaan op basis van de regels van het bestemmingsplan. In de regels is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven toe te laten tot ten hoogste twee milieucategorieën hoger dan milieucategorie 1 en 2, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm, geacht kan worden te behoren tot milieucategorie 1 of 2. Dit dient ten tijde van toepassing van de afwijkingsbevoegdheid beoordeeld te worden aan de hand van onderzoek.

- e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
Ter plaatse van het plangebied zal één bedrijfsvoering worden geëxploiteerd.
- f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor zelfstandige kantoorfuncties.
- g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
Detailhandelsvoorzieningen worden met onderhavig bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
- h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
Het voorziene bouwvlak met de bestaande bebouwing wordt ruimschoots voldoende geacht voor het vestigen van een bedrijfsvoering ter plaatse. Bovendien bestaan er binnen de marges van de Verordening ruimte nog mogelijkheden om te groeien.
- i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*
De beoogde plannen leiden niet tot een grootschalige ontwikkeling, aangezien er geen bezoekers overnachten.

Tussen het bouwvlak behorend bij de loods en de diverse bedrijfsbestemmingen van het bedrijventerrein Nijverhei zijn gronden gelegen die voorheen een agrarisch gebruik hebben gekend. Nu het tracé van de rondweg deze gronden deels doorsnijdt is de gemeente voornemens om ook op deze gronden de bestemming te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Onderhavige bestemmingswijziging maakt dan ook onderdeel uit van een mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting. De wijziging van de bestemming staat dus niet geheel op zichzelf, maar is onderdeel van een uitgebreidere visie voor het gebied.

De voormalige agrarische bedrijfsloods is in 2004 gebouwd. Het betreft een moderne bedrijfsloods. Door realisatie van de omlegging zijn de gronden met een voormalig agrarisch gebruik afgesneden van het buitengebied. De gronden behorend bij het voormalig agrarisch bedrijf worden hierdoor in gebruik genomen door het nieuwe tracé. De resterende gronden met de agrarische bestemming zijn gering van omvang. Agrarisch hergebruik van de locatie ligt dan ook niet in de verwachting. Bovendien is ten behoeve van de nieuw aan te leggen weg de bestaande bedrijfswoning gesloopt, waardoor enkel de loods nog resteert. Leegstand van de loods is bovendien niet wenselijk. Op langere termijn zal dit leiden tot achteruitgang van de vitaliteit van de omgeving en komt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse onder druk te staan. Daarnaast bestaat er de trend dat leegstaande bedrijfsgebouwen de laatste jaren steeds meer voor criminele activiteiten gebruikt worden. Om deze redenen is het gewenst dat de bedrijfsloods een nieuwe passende invulling krijgt.

De beoogde functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 25 Beperkingen veehouderij

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied is tevens de aanduiding 'beperkingen veehouderij' opgenomen. Doel van deze aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen de aanduiding zijn dan ook geen mogelijkheden voor de vestiging, uitbreiding of omschakeling ten behoeve van een veehouderij. Daarnaast mag er geen toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen of bouwwerken zijn. Artikel 25 Vr 2014 bevat de regels behorend bij de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.

Beoordeling

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf'. Deze wijziging ziet niet toe op de mogelijkheid om ter plaatse een veehouderij te starten. Het initiatief voorziet dan ook niet in ruimere mogelijkheden om ter plaatse een veehouderij te vestigen. Aangezien het initiatief hier niet op toeziet, behoeft geen nadere toetsing aan artikel 25 Vr 2014 plaats te vinden.

Conclusie

De aanduiding 'beperkingen veehouderij' heeft geen invloed op de voorgenomen bestemmingswijziging.

Algemene regels bevordering ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, zijn twee artikelen van belang. Het gaat hier ten eerste om de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in artikel 3.1 en de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals genoemd in artikel 3.2.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan bovendien een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de

- omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in de Verordening is bepaald.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in het benutten van een bestaand agrarisch bouwvlak. Ter plaatse van het plangebied vindt geen uitbreiding plaats van het planologisch reeds toegestane ruimtebeslag, maar vindt wel een vormverandering van het bouwvlak plaats. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de omvang van het bouwvlak beperkt tot 5.000 m² en wordt er een maximale oppervlaktemaat voor bedrijfsbebouwing toegekend. Onderhavig planvoornemen betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor een nadere toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. De bestaande en eventueel nieuw op te richten gebouwen worden binnen het nieuw ingeperkte bouwvlak opgericht.

In hoofdstuk 4 van onderhavig bestemmingsplan is beargumenteerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de diverse milieuplanologische aspecten. De beoogde bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar een bedrijfsbestemming past in de huidige en toekomstige omgeving van het plangebied. Gezien de aanleg van de nieuwe omleidingsweg wordt het plangebied afgesneden van het buitengebied. De ligging van het plangebied ten noorden van het bedrijventerrein maakt dat een logische aansluiting kan worden gevonden bij dit bedrijventerrein. De afwikkeling van het terrein vindt plaats via de bestaande ontsluiting aan de Kozijnenhoek.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Het vierde lid van dit artikel bepaalt dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

De regio West-Brabant heeft, in samenwerking met de provincie Noord-Brabant, eenduidige regionale afspraken gemaakt met betrekking tot de toepassing van het principe kwaliteitsverbetering van het landschap in het regionaal ruimtelijk overleg, neergeschreven in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' d.d. 18 december 2014. De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Het afsprakenkader biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering in en van verschillende landschappen en voor verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Deze notitie is van toepassing op voorliggend plangebied.

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de

versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing, een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De regio hanteert diverse categorieën ruimtelijke ontwikkelingen, op basis waarvan een bepaalde inspanning in het landschap noodzakelijk is:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Beoordeling

Onderhavige wijziging van de bestemming ziet toe op het wijzigen van de een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar de bestemming 'Bedrijf' inclusief een vormverandering van het bouwvlak. Het betreft een ontwikkeling met een relatief beperkte invloed op de omgeving. Immers blijft bestaande bebouwing behouden. Aangezien ter plaatse sprake is van een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' dient onderhavige ontwikkeling beoordeeld te worden als een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd dient te worden in het landschap.

Bestaande situatie

De gemeente Rucphen rekent voor agrarische grond met een bouwvlak een waarde van €25,- de m². Voor agrarische gronden zonder bouwvlak wordt met een waarde gerekend van € 7,- de m². Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.563 m², waarvan 4.278 m² in de huidige situatie is gelegen binnen het bouwvlak. Dit deel van het perceel heeft een waarde van € 25,- x 4.278 m² = € 106.950,-. Voor het overige deel, de agrarische gronden zonder bouwvlak, is de waarde € 7,- x 1.285 m² = € 8.995,-. In totaal heeft het plangebied in de huidige planologische situatie een waarde van € 115.945,-.

Nieuwe situatie

Met de bestemming 'Bedrijf' inclusief een bouwvlak op een deel van de gronden wordt de waarde van de grond per m² verhoogt naar € 114,-. De bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak is opgenomen voor 4.278 m² van het perceel. Dit komt neer op een waarde van € 487.692,-. Voor het deel gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf' dat gelegen is buiten het bouwvlak betreft de waarde € 25,- de m². De oppervlakte van dit deel van het plan is 722 m² en heeft dan dus een waarde van € 18.050,-. De gronden gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' hebben een waarde van € 7,- de m². De waarde van deze gronden met de bestemming 'Agrarisch' komt neer op € 3.941,- voor een oppervlakte van 563 m². In totaal ontstaat er door de bestemmingswijziging een waarde van € 509.683,-. De waardevermeerdering is dus € 509.683 - € 115.945 = € 393.738,-. 20% van deze waardevermeerdering, dus € 78.747,60,- dient te worden geïnvesteerd in het landschap.

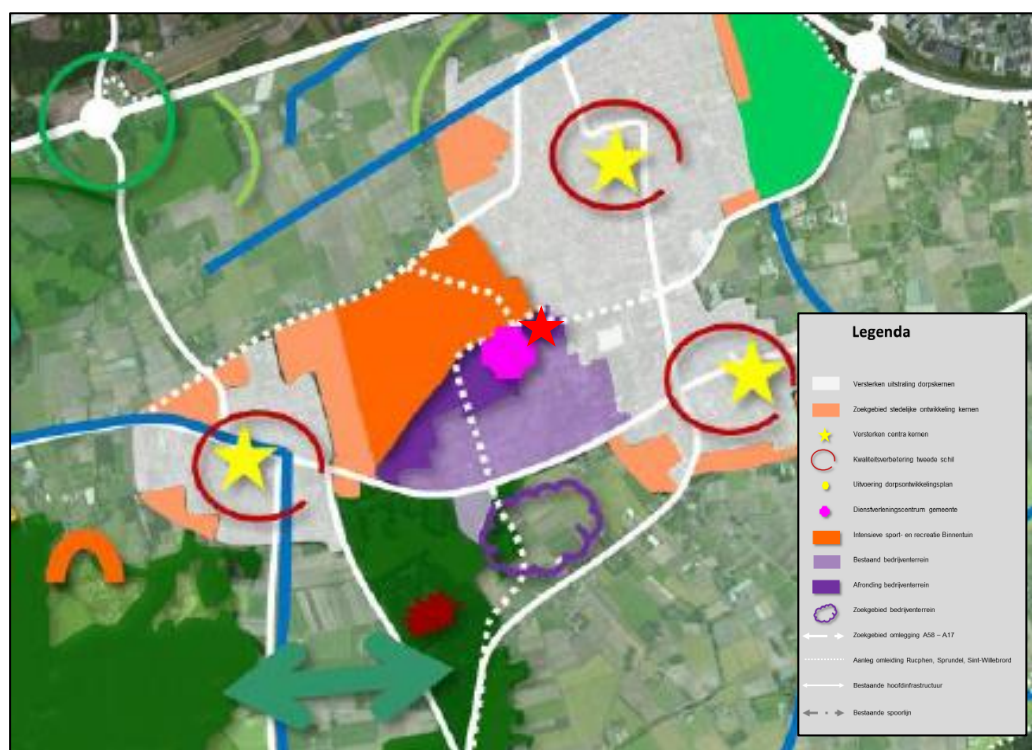
Daar het bouwvlak en de direct aangrenzende gronden in gebruik worden genomen ten behoeve van het toekomstige bedrijf zijn er geen mogelijkheden om ter plaatse te voorzien in een groene inpassing van het terrein. Omdat ter plaatse hier redelijkerwijs niet aan kan worden voldaan, wordt het bedrag van € 78.747,60,- gestort in het gemeentelijk landschapsfonds. De omgeving van het plangebied is, mede door de aanleg van de nieuwe omleidingsweg, nog volop in beweging. Wanneer er meer duidelijkheid bestaat over de inrichting van de omgeving van het plangebied, kan gezocht worden naar een passende landschappelijke inpassing. Gelet op onderhavig initiatief en de regionale werkafspraken wordt derhalve voldaan aan het provinciale vereiste inzake kwaliteitsverbetering.

Conclusie

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Rucphen 2030, 2013

De raad van de gemeente Rucphen heeft op 11 december 2013 de Structuurvisie Rucphen 2030 vastgesteld. Deze visie betreft een herijking van de StructuurvisiePlus van 2003. De aanleg van de omleiding Rucphen, Sprundel en St. Willebrord zorgt voor een betere bereikbaarheid van het bedrijventerrein Nijverhei en De Binnentuin vanaf de snelweg en ontlast de kernen van doorgaand verkeer. De Nijverhei kan intensief benut worden door bedrijfsfuncties. Ten aanzien van bedrijven en werkgelegenheid wordt in de structuurvisie aangegeven dat binnen de gemeente voornamelijk lokale kleinschalige bedrijven gevestigd zijn. Voor deze lokale bedrijven zoekt de gemeente naar uitbreidingsmogelijkheden voor de langere termijn, aansluitend aan De Nijverhei. Groene inpassing en goede bereikbaarheid zijn hierbij randvoorwaarden. Aanleg van nieuwe terreinen en solitaire nieuwe bedrijven passen niet binnen het groene beeld van de gemeente. Om leegstand te voorkomen van de voormalige agrarische loods ter plaatse van het plangebied wordt vooruitlopend op een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein de bestemming ter plaatse gewijzigd naar 'Bedrijf'. De ontwikkeling past dan ook binnen de visie die is neergeschreven in de structuurvisie Rucphen 2030.



Visiekaart behorend bij de Structuurvisie Rucphen 2030. Ter plaatse van de rode ster is het plangebied gelegen.

4. Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1. Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Aangezien voorliggend planvoornemen geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar enkel toeziet op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar een bedrijfsbestemming, is het niet noodzakelijk om ten behoeve van dit bestemmingsplan een bodemonderzoek uit te laten voeren.

Bovendien zullen er in de beoogde situatie ten aanzien van de bestemmingswijziging geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden, waardoor de bodemkwaliteit wordt gewaarborgd. Daarnaast worden geen bodemroerende activiteiten voorzien. Het aspect bodem is dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2. Waterhuishouding

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Voorliggend planvoornemen wijzigt alleen het toegestane gebruik van het perceel. De bestaande indeling van het perceel en de bestaande loods blijven behouden. Het huidige watersysteem blijft aldus in stand, aangezien op de gronden geen veranderingen plaatsvinden door de bestemmingswijziging. De beoogde waterhuishoudkundige situatie is derhalve gelijk aan de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Een nadere toetsing aan het aspect water is ten behoeve van de bestemmingswijziging dan ook niet noodzakelijk.

4.3. Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Voor onderhavig initiatief is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld' op Belgisch grondgebied op een afstand circa 11,7 kilometer. Het wijzigen van de bestemming

'Agrarisch' naar 'Bedrijf' op een dergelijke ruimte afstand heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. De beschermde natuurgebieden zijn gelegen buiten de invloedssfeer van onderhavige bestemmingswijziging.

Soortenbescherming

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

In onderhavig planvoornemen blijft de bestaande situatie op het perceel gehandhaafd. De wijziging betreft enkel de bestemming, waardoor de loods niet meer ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in gebruik kan worden genomen. Er vinden geen werkzaamheden plaats die van invloed kunnen zijn op het aspect flora en fauna.

Het aspect natuur vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

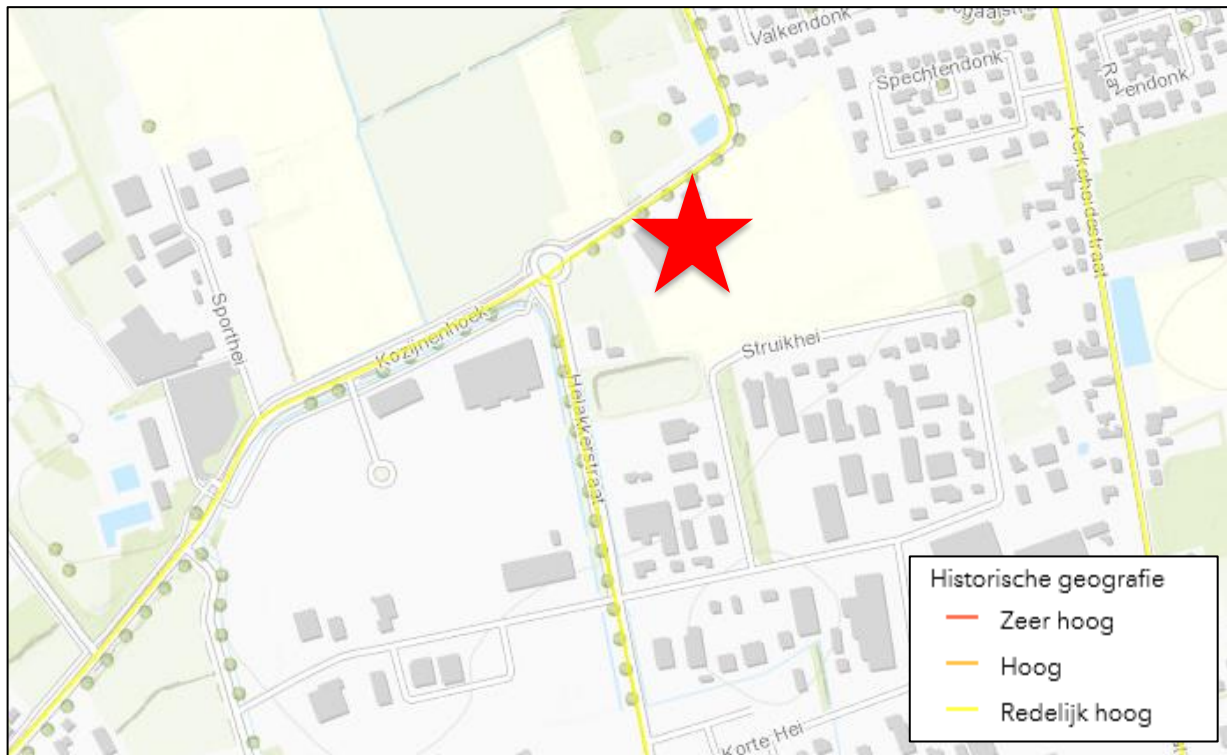
4.4. Archeologie

Aan het aspect archeologie dient getoetst te worden om zoveel als mogelijk het bodemarchief te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Ten behoeve van het behoud van eventuele archeologische verwachtingswaarden heeft de gemeente Rucphen archeologische gebiedsaanduidingen opgenomen. Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'overige zone – archeologische verwachtingswaarde hoog' opgenomen. Er is ter plaatse dus sprake van een archeologische verwachting op de planlocatie.

Het planvoornemen betreft enkel het wijzigen van de bestemming ter plaatse van het plangebied. Zoals eerder toegelicht is er geen sprake van nieuwbouw of bodemingrepen. Het initiatief heeft derhalve geen effect op eventueel aanwezige archeologische waarden. Desondanks zijn de regels behorend bij de aanduiding 'overige zone – archeologische verwachtingswaarde hoog' overgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' beschermt middels overeenkomstige regels de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse en sluit aan bij het archeologisch beleid van de gemeente Rucphen.

4.5. Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. De CHW van de provincie Noord-Brabant toont binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. De Kozijnenhoek is wel aangeduid als lijn met een redelijk hoge waarde in het kader van historische geografie. Aangezien het plan niet toeziet op een wijziging in deze historisch geografische lijn, en er daarnaast in of in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn, doet het plan geen afbreuk aan deze waarden.



*Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Met de rode ster is het plangebied geduid.
Bron: brabant.nl, 2017,*

Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor de voorziene bestemmingswijziging.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

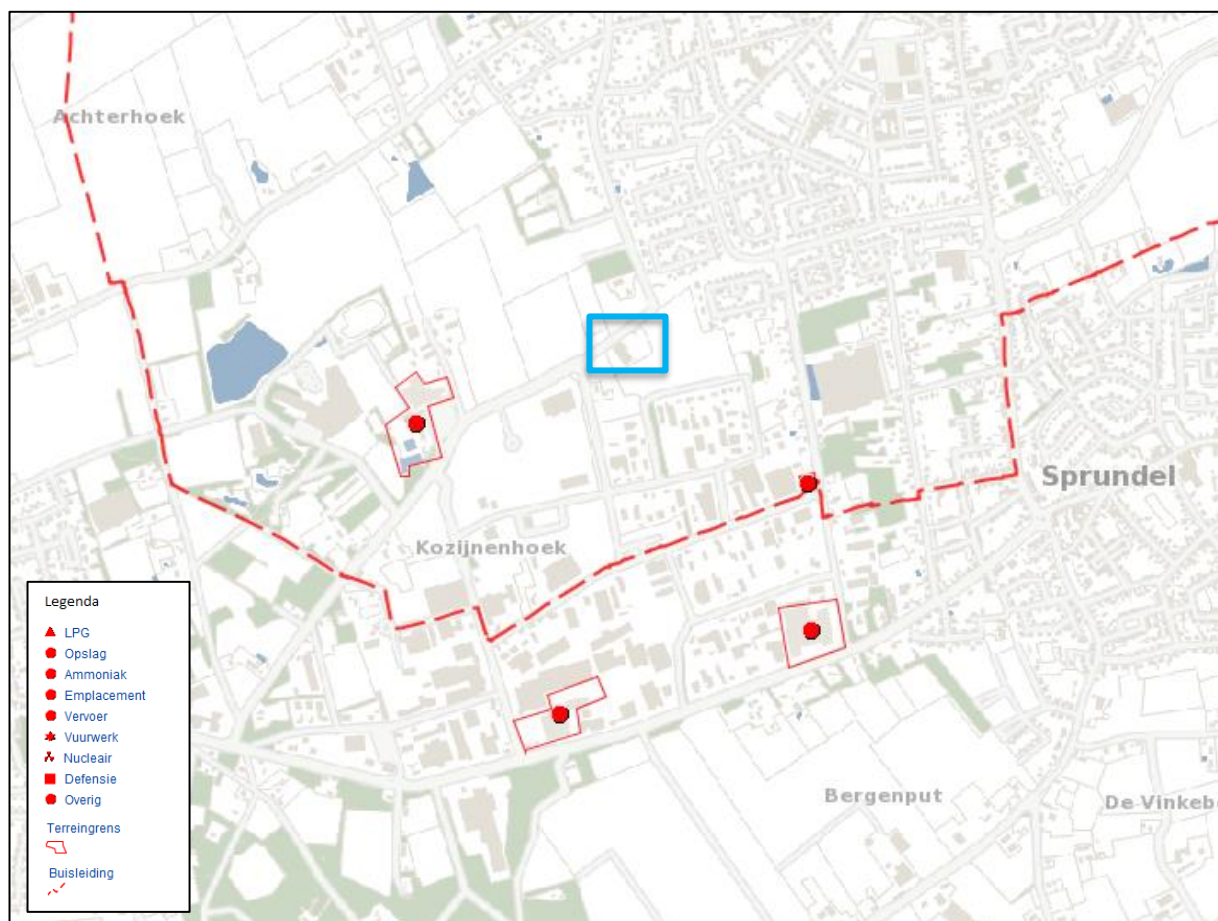
Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige functies. De VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) kunnen twee omgevingstypen worden omschreven; het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied én het omgevingstype gemengd gebied. In onderhavig plangebied kan worden gesproken van een gemengd gebied, vanwege de verschillende functies in de omgeving en de ligging van het plangebied aan de hoofdinfrastructuur. Door de aanleg van de omleidingsweg zal bovendien de ligging van de locatie aan hoofdinfrastructuur nog meer benadrukt worden.

Onderhavige wijziging betreft een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' ten behoeve van hergebruik van de gronden en het voorkomen van verdere leegstand van de loods. Deze wijziging kan gevolgen hebben voor de omliggende gevoelige functies. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten

toegestaan binnen milieucategorie 1 en 2. Op basis van de VNG-handreiking dient hiervoor een richtafstand aangehouden te worden van 30 meter in een rustige woonwijk/buitengebied. Aangezien ter plaatse sprake is van een gemengd gebied, kan deze richtafstand met een stap worden verkleind naar 10 meter. Vanaf de grens van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' tot aan de dichtstbijzijnde bestemming 'Wonen' ten westen van het plangebied is de afstand circa 26 meter. Gesteld kan worden dat er voldoende afstand aanwezig is tussen de toekomstige bedrijfslocatie en de reeds aanwezige gevoelige functies. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt niet aangetast door onderhavige bestemmingswijziging.

4.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een inrichting, transportroute of luchthaven een ongeval kan veroorzaken, waarbij mensen die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben, om het leven zouden kunnen komen. Bij een nieuwe ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of vanaf het nieuwe kwetsbare object voldoende afstand tot de bestaande risicobron is aangehouden.



Uitsnede van de risicokaart met het plangebied blauw omkaderd weergegeven. Bron: nederland.risicokaart.nl, 2017.

Ten westen van het plangebied is aan de Kozijnenhoek 21 een inrichting gelegen met een mogelijke risicobron. Uit het rapport van de risicokaart volgt dat het hier gaat om een inrichting met een chloorbleekloogtank van 3 m³, zonder PR 10⁻⁶ risicocontour. Bij het ontbreken van een dergelijke contour wordt een veiligheidsafstand van 10 meter voorgeschreven op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 365 meter tot de grens van deze inrichting, dus ruim buiten de invloedssfeer van beide tanks. Blijkens de risicokaart is er geen sprake van andere risicobronnen in de directe omgeving, de overige zijn gelegen zodanige afstand dat zij niet van invloed zijn op het plangebied.

Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor het wijzigen van de bestemming. Derhalve kan worden

geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid. De brandweer Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat het standaardadvies van toepassing is, dat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

4.8. Luchtkwaliteit

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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de ontwikkeling van 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Onderhavige ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van bijvoorbeeld 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Ter plaatse is bovendien sprake van het beëindigen van een agrarische bedrijfslocatie, waardoor voorkomen wordt dat ter plaatse opnieuw agrarische activiteiten plaats kunnen vinden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.9. Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer):

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5. Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en worden in navolgende paragrafen besproken.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld, dat wordt aangesloten bij het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Nijverhei.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze voor de bestemming en de situering van het bestemmingsvlak is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de vigerende rechten ter plaatse. Daarnaast is gekeken naar de toekomstmogelijkheden van het perceel, inzake het hergebruik van de agrarische loods om leegstand ter plaatse te voorkomen.

De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan. Onderstaand een toelichting op de opgenomen regels.

5.2.1 Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch

De gronden die bestemd zijn als 'Agrarisch' zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik, aansluitend aan de gronden die reeds een agrarisch grondgebruik kennen.

Artikel 4. Bedrijf

Gronden die bestemd zijn als 'Bedrijf' zijn bedoeld voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die voorkomen in categorie 1 en 2 van de in bijlage 1 van de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van het bouwvlak zijn hoofdgebouwen toegestaan. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen aan de genoemde bouwhoogte voor binnen en buiten het bouwvlak. Binnen de regels behorend bij de bestemming 'Bedrijf' bestaat de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet is benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of om een bedrijf toe te laten uit maximaal 1 categorie hoger.

Artikel 5. Waarde – Archeologie 3

Gronden gelegen binnen deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, bestemd voor de instandhouding, bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. In de bouwregels is opgenomen onder welke voorwaarden bouwwerken mogen worden opgericht.

5.2.3 Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 5. Anti-dubbelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 6. Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de nokrichting en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken. Deze eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten. Daarnaast is in dit artikel een afwijkende matenregeling opgenomen.

Artikel 7. Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen opgenomen. Ten eerste is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen betreffende het overschrijden van de in het plan opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%. Daarnaast is er een afwijking opgenomen voor het oprichten van antennes en masten tot 15 meter hoog én voor erkers, balkons en luifels. De afwijkingen zijn enkel mogelijk indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de samenhang in straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8. Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Artikel 9. Overige regels

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de wettelijke regelingen zoals genoemd in de regels. Daarnaast is een regeling opgenomen ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5.2.4 Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 10. Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning

worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 11. Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Nijverhei 2009, Kozijnenhoek ong (voorheen nummer 34)".

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het wijzigingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Onderhavig plan maakt geen nieuwe bouwactiviteiten mogelijk, anders dan de bestaande mogelijkheden. Een exploitatieplan is derhalve niet benodigd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, er vindt enkel een wijziging plaats van de bestemming. Gelet hierop is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Vooroverleg

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de brandweer en het waterschap. De provincie Noord-Brabant heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat zij in planologisch opzicht in kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkeling, mits voldaan wordt aan de verplichte kwaliteitsverbetering. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast, de ontwikkeling is nu opgenomen als categorie 3 ontwikkeling en de daarbij behorende basisinspanning is berekend aan de hand van de waardevermeerdering van de gronden. De brandweer Midden en West-Brabant heeft in haar reactie laten weten dat ter plaatse van het plangebied het standaardadvies van toepassing is. Dit standaardadvies is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting en de paragraaf externe veiligheid is hierop aangepast. Als laatste heeft het waterschap Brabantse Delta haar advies uitgebracht op het bestemmingsplan. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan is een positief wateradvies afgegeven.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 29 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 13 juni 2018.

Bijlagen

Bijlage 1. Standaardadvies brandweer

Bijlage 2. Vooroverlegreacties