

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE RUCPHEN

Bestemmingsplan

**'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 29
te Rucphen'**



Vastgesteld door de raad van de gemeente Rucphen
bij besluit van

, voorzitter

, griffier



ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
IMRO-nummer
projectnummer
status

Ontwerp
Vastgesteld

Rucphen
Bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 29 te Rucphen'
NL.IMRO.0840.9000B0009-DEF1
RU2001
definitief

11 november 2013
12 februari 2014



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 29', gemeente Rucphen.

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opzet van de toelichting	3
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Buitengebied Rucphen/Omgeving plangebied	5
2.2	Plangebied	5
2.3	Beoogde ontwikkeling	7
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Toetsing beleidskader	18
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Water	23
4.4	Ecologie/flora en fauna	24
4.5	Milieuhinder	25
4.6	Geluidhinder	26
4.7	Externe en interne veiligheid	26
4.8	Luchtkwaliteit	29
4.9	Overige belemmeringen	29
5	JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1	Planvorm	31
5.2	Toelichting op de bestemmingen	31
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	37
7.1	Maatschappelijke toetsing	37
7.2	Overleg	37



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto bestaande situatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Langendijksestraat 29 te Rucphen is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De bedrijfswoning is al jaren in gebruik als 'burger'woning en de overige bebouwing is in gebruik ten dienste van het hobbymatig houden van paarden en stalling van voertuigen ten behoeve van het onderhoud van het perceel. Beoogd wordt één van de bestaande schuren in gebruik te nemen als kantoor aan huis. In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en de luchtfoto weergegeven.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012', vastgesteld door de gemeenteraad van Rucphen op 29 maart 2012 (zie figuur 3). In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch', met diverse gebiedsaanduidingen, waaronder 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'vrijwaringszone – radar', 'openheid', 'archeologische verwachtingswaarde – middelhoog'. Binnen de agrarische bestemming is het niet direct mogelijk om een burgerwoning en een kantoor aan huis te realiseren. De beoogde ontwikkeling past qua functie- en bouw mogelijkheden niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Aangezien er tevens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan, dient er om de ontwikkeling mogelijk te maken een bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.3 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart. De plankaart ofwel verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 29 te Rucphen' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde, handhaving in hoofdstuk 7 en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en het overleg behandeld.

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Buitengebied Rucphen/Omgeving plangebied

De Langendijksestraat te Rucphen is gelegen in de Heipolder. De Heipolder is een jong ontginningsgebied, dat oorspronkelijk uit woeste heidegronden bestond die eind 19e, begin 20e eeuw in cultuur zijn gebracht. Het is een relatief open gebied met een rationele verkaveling. Er is sprake van een harde overgang van de open Heipolder naar de dichte Rucphense Bossen. De zandpaden die nog aanwezig zijn in het gebied vormen waardevolle cultuurhistorische elementen. De beboste zone ter hoogte van Nederheide, dwars door Heipolder heen, vormt de verbinding tussen de Rucphense Bossen en de landgoederenzone van Roosendaal. De beboste zone is aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. In het uiterste zuidwesten is een natte ecologische verbindingszone aanwezig langs de Natte of Elderse Turfvaart.

In het agrarisch buitengebied komen zowel agrarisch bedrijven, niet-agrarische bedrijven (bv. tuincentra, hoveniersbedrijven, nutsvoorzieningen) als burgerwoningen voor. De landbouw is de voornaamste gebruiksvorm van het landelijk gebied, daarnaast heeft het buitengebied een belangrijke woonfunctie voor burgers. De woningen liggen veelal in bebouwingslinten of in clusters.

De agrarisch bedrijven bestaan veelal uit een compositie van bedrijfsbebouwing rond een vrijstaande woning. De woning vormt het gezicht naar de weg. Soms wordt door de beplanting de bebouwing in meer en mindere mate aan het zicht onttrokken.

2.2 Plangebied

De Langendijksestraat is gelegen ten zuidwesten van Rucphen en op korte afstand aan de oostzijde van Roosendaal. Zowel ten noorden als ten oosten grenst het plangebied vrijwel direct aan agrarische bebouwing. Het plangebied is verder omringd door akkerbouwgronden en weilanden. De Langendijksestraat zelf bestaat uit een polderweg welke aan één zijde wordt begeleid door een bomenrij met haag. Ter hoogte van het plangebied is aan weerszijden van de weg opgaande beplanting aanwezig, uitgezonderd aan de voorzijde van de woning. Hier is op eigen terrein een zeer lage haag aanwezig.

Het perceel betreft een voormalig agrarisch perceel met daarop aanwezig een boerderij met dubbele garage, diverse stallen en weiland.

Het woonhuis bestaat uit een traditioneel gebouwd woonhuis (oorspronkelijk 1800 en in 1946 grotendeels herbouwd.). De dubbele garage is gebouwd in 1952 en de achterliggende schuur is gebouwd in 1946. Tot slot heeft er aan deze achterliggende schuur zowel in 1952 als in 1974 een uitbreiding plaatsgevonden. Alle gebouwen zijn op dit moment in gebruik.



Figuur 3: Bestaande situatie

2.3 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het reguleren van de woonfunctie in voormalige agrarische bebouwing en de realisatie van een kantoor aan huis. In figuur 5 is de ligging en het gebruik van de bebouwing weergegeven. Alle bebouwing blijft in stand. Uiterlijk zal hier geen verandering plaatsvinden. De voormalige bedrijfswoning wordt als reguliere woning gebruikt en kent een inhoud van 1300 m³. De bestaande dubbele garage zal worden omgebouwd tot kantoorruimte, alsmede zal het in de toekomst mogelijk zijn, na afgifte van een afwijkingsbesluit om gebruikt te worden ten behoeve van mantelzorg. Dit kantoor zal dan een oppervlakte kennen van circa 125 m². De goot- en bouwhoogte van deze schuur bedraagt 3 respectievelijk 7 meter.

De overige bebouwing, op figuur 5 aangetoond met opslag en paardenstalling, is in gebruik als statische opslag (tot 1.000m²) en als paardenstal voor het hobbymatig houden van paarden. Bezien wordt of (een gedeelte) van de oude gierkelder aangewend kan worden om duurzame energie op te wekken.

Landschappelijke inpassing

De kenmerkende boomsingel rondom het voormalige agrarische perceel zal qua gebruik onttrokken worden aan de woonfunctie. Voor de groene gordel is in de bestemmingsregels een aparte bestemming 'Groen-Landschapselement' opgenomen. Hierdoor wordt de groensingel beschermd en blijft de kwaliteit daarvan in stand. Een zogenaamd aanlegvergunningstelsel moet er voor zorgen dat de kwaliteit blijvend en gewaarborgd is. Voorts wordt aan de groengordel aan de noordwestzijde een gedeelte toegevoegd, waardoor het een gesloten geheel wordt. Voorts worden agrarische gronden aan de noordoostzijde van het perceel ingericht om landschappelijk meer kwaliteit te krijgen. Deze inrichting zal bestaan uit het toevoegen van hoogstam fruitbomen. In de onderstaande figuur is deze inrichting weergegeven.



Figuur 4: Inrichting hoogstamfruitbomen



3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven. De gemeente Rucphen valt binnen de MIRT-regio Brabant en Limburg, welke de provincies Noord-Brabant en Limburg bevat met daarin de Brainport Zuidoost-Nederland als belangrijk economisch gebied. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht;
- Versterking van de primaire waterkeringen en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant.

De opgaven van nationaal belang hebben geen invloed op het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld: de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Deze is op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. 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 structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het ruimtelijke beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies

Binnen de agrarische structuur onderscheidt de provincie twee ontwikkelingsperspectieven:

- *Gemengd agrarisch gebied*: gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Hier kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving.
- *Primair agrarisch gebied*: gebied waar de agrarische productiestructuur versterkt wordt.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangeduid. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden

rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Een onderwerp dat van toepassing is op de beoogde ontwikkeling is het onderwerp vrijkomende agrarische bebouwing. Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. In de primair agrarische gebieden blijft er behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Het is daarom belangrijk dat de agrarische bestemming wordt gehandhaafd.

Verordening Ruimte

Per 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Deze wet geeft de provincie meer invloed op het gebied van ruimtelijke ordening. Eén van de instrumenten is het geven van instructieregels aan gemeenten: De planologische verordening. Een gemeente moet met deze regels rekening houden bij het opstellen van bijvoorbeeld bestemmingsplannen. De provinciale 'Verordening ruimte 2012' is op 11 mei 2012 vastgesteld. Later hebben er op onderdelen herzieningen plaatsgevonden (waaronder bijvoorbeeld 'Wijziging Verordening ruimte 2012 in verband met het Natuurbeheerplan 2013', vastgesteld 10 oktober 2012).

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

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

Artikel 11.6: Regels voor niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

De toelichting bij een bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- b. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- c. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsnotitie voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB)

Hergebruik betreft het hergebruiken van vrijgekomen of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Gebouwen die overtollig zijn kunnen via hergebruik worden aangewend voor andere functies. Belang hiervan is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hergebruik kan voorkomen dat opstallen verouderen en verrommelen. Hergebruik betreft het omzetten van de agrarische hoofdfunctie naar een andere hoofdfunctie. Ten behoeve van deze vrijkomende agrarische bebouwing heeft de gemeente Rucphen de beleidsnotitie 'Voormalige agrarische bedrijfslocatie' opgesteld.

De gemeente Rucphen kent een groot buitengebied met daarin verschillende van elkaar te onderscheiden soorten gebieden. Elk gebied heeft zijn eigen kenmerken, landschappelijke waarden en eigen invulling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- Agrarisch ongedifferentieerd;
- Agrarisch met waarden;
- Groenblauwe mantel;
- Bebouwingsconcentraties;
- Ecologische hoofdstructuur.

De beleidsnotitie geldt in geen enkel geval voor eventuele bouwvlakken gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Hierna is weergegeven in welke situatie functieverandering naar wonen mogelijk is:

- Het veranderen naar de bestemming 'Wonen' is in veel gevallen aanvaardbaar. Er zijn echter wel een aantal voorwaarden verbonden aan het omzetten naar de bestemming 'Wonen'. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige en voormalige bedrijfs- en bijgebouwen worden gesloopt, tenzij deze gebouwen bijzonder cultuurhistorische waarden hebben.

Structuurvisie-plus Rucphen

Op 25 september 2003 is door de raad van de gemeente de Structuurvisie-Plus vastgesteld. De Structuurvisie-Plus is het vertrekpunt voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van zowel het buitengebied als de dorpen van de gemeente Rucphen. De hoofdgedachte van de structuurvisie is: het streven naar een duurzame groen landelijke gemeente met volop recreatieve mogelijkheden en leefbare kernen.

De structuurvisie-plus bestaat uit twee delen:

- deel I, Visie, ambitie en programma;
- deel II, Verantwoording.

De gemeente werkt vanuit vier strategieën; een rode, een blauwe, een gele en een groene strategie. De rode strategie staat voor de ontwikkeling tussen de stedelijke gebieden van Etten-Leur en Roosendaal, terwijl de groene strategie ingaat op het verbinden van de groene gebieden ten

noorden en ten zuiden van de A58. De blauwe strategie gaat over de waterstrategie en het landbouwbeleid wordt omschreven in de gele strategie.

Daarnaast worden per kern van de gemeente Rucphen een aantal ontwikkelingsmogelijkheden gegeven.

In de structuurvisie zijn per kern aanbevelingen gegeven voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en knelpunten. Het plangebied ligt in het buitengebied, behorende bij de kern St. Willebrord. Hiervoor geldt onder andere dat de bestaande landschappelijke kwaliteiten geen echte harde contouren c.q. begrenzing vormen voor een verdere verstedelijking. Om dit punt te verbeteren wordt een structuurplan en een maatregelenplan op te stellen voor de gehele kern, waarin de verkeersstructuur, de groenstructuur en de stedenbouwkundige structuur in samenhang wordt bekeken.

Structuurvisie Landschap

De gemeente Rucphen heeft een aantrekkelijk buitengebied, waar jaarlijks vele bouw- en gebruiksaanvragen voor binnen komen, wat duidt op een ondernemend Rucphen. Het betreffen veel initiatieven op bestaande percelen ter vervanging van, of aanvulling op, de aanwezige functies. Om het buitengebied aantrekkelijk te houden is op 26 juni 2012 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De Structuurvisie Landschap geldt niet als toetsingskader voor nieuwe initiatieven maar fungeert uitsluitend als aanvulling op en actualisering van het Landschapsontwikkelingsplan en geldt naast de meer algemene Structuurvisie-plus als specifieke op het landschap gerichte structuurvisie.

Decennia lang werd het landelijk gebied gezien als agrarisch productiegebied. De beleving en zorg om kwaliteit van het buitengebied heeft echter in toenemende mate een plaats in de planvorming opgeëist naast het economische belang van de agrarische sector. Dit zal zich de komende jaren verder ontwikkelen. Veel bestaande agrariërs zullen de komende jaren de agrarische bedrijfsvoering beëindigen en andere bedrijvigheden starten. Alle nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen op een goede ruimtelijke en landschappelijke wijze te worden ingepast. Nieuwe ontwikkelingen mogen in geen geval een negatief effect hebben op de kwaliteit van het landschap. Kosten in verband met het voorkomen van negatieve effecten op het landschap maken onderdeel uit van de gebiedseigen kosten van de ontwikkeling. Bij de beoordeling van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing wordt op drie schaalniveaus gekeken naar de beoogde ontwikkeling.

- Als eerste wordt gekeken naar de nieuwe ontwikkeling op perceelsniveau. Op perceelsniveau dient de ontwikkeling goed te zijn ingepast. Deze kosten worden verhaald als 'gebiedseigen binnenplanse kosten'.
- Indien op het eigen perceel, landschappelijk inpassing niet mogelijk is of niet voldoende mogelijk is wordt in de directe omgeving van het perceel gezocht naar mogelijkheden voor de noodzakelijke landschappelijke inpassing. Kosten worden verhaald door middel van 'gebiedseigen buitenplanse kosten'.
- Indien op het perceel of in de directe omgeving niets mogelijk is of niet voldoende kan worden bijgedragen aan een goede landschappelijke inpassing wordt een bijdrage aan het Fonds Landschapversterking gevraagd.

Welstandsnota

In het kader van de Woningwet heeft de gemeente Rucphen een welstandsnota vastgesteld. Op 30 september 2010 en 15 december 2011 is de welstandsnota herzien. Deze nota bevat het welstandsbeleid van de gemeente Rucphen, zodat burgers goed inzicht kunnen verkrijgen in de gemeentelijke regels omtrent welstand. Het welstandbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt immers de leefkwaliteit, de waarde van onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Met de 'herziening Welstandsnota gemeente Rucphen 2011' is het aantal welstandsvrije gebieden uitgebreid.

Het plangebied ligt binnen de gebiedsindeling G8, Agrarisch buitengebied. Binnen dit gebied geldt welstandsniveau 3. Dat wil zeggen dat er een soepel welstandsbeleid is. Er worden geen specifieke eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit. Men gaat uit van de basiskwaliteit. Het beleid is gericht op instandhouding van bestaande bebouwing en op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Beleidsregel 'aan huis gebonden beroepen'

Deze beleidsregel van burgemeester en wethouders van maart 2011 dient om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van de eerder genoemde activiteiten aan huis eenduidig en helder vast te leggen. Bij de actualisering van bestemmingsplannen wordt dit beleid opgenomen in de regels.

In de bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Bij een vrij beroep oftewel aan huis gebonden beroepen moet gedacht worden aan:

- advocaten;
- notarissen;
- adviseurs;
- makelaars;
- vertalers;
- architecten;
- kunstenaars;
- tandarts(-specialisten);
- therapeuten;
- huisartsen.

De uitoefening van ambachtelijke bedrijven, detailhandel en prostitutie wordt hieronder niet begrepen.

Voor vrije beroepen hoeft niet afgeweken te worden van het bestemmingsplan, zolang deze activiteiten plaatsvinden in de woning en voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden.

Daarnaast zijn er de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten die in de woning of een bijgebouw kunnen worden uitgeoefend. Bij de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten valt te denken aan:

- autorischool (ook theorie);

- computerservice (onder andere systeembouw/-analyse) - en informatietechnologiebureaus en dergelijke;
- reparatie t.b.v. particulieren (exclusief auto's en motorfietsen);
- fotograaf;
- vervaardiging van sierraden en dergelijke;
- hondentrimmer;
- koeriersdienst;
- loodgieter, stratenmaker en aanverwante beroepen;
- reisorganisatie (kleinschalig);
- kleinschalige kappersactiviteiten, schoonheidsverzorgers en andere beroepen in de uiterlijke verzorging;
- traiteur;
- persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd.

Dergelijke activiteiten passen niet rechtstreeks binnen de woonbestemming. Bij de afweging of er voor deze activiteiten in de woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen al dan niet gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 1° Wabo worden de volgende voorwaarden aangehouden:

- de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- door de uitoefening van de activiteiten mag het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest;
- het gebruik heeft een kleinschalig karakter, zal dit behouden en moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, aan- en uitbouwen gezamenlijk maximaal 50 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen gebruik gemaakt wordt van de eerder genoemde afwijkingsmogelijkheid voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is. De gebruiker van de woning dient zelf de activiteiten in de woning of bijgebouw uit te oefenen. Het inhuren van personeel voor het uitoefenen van de activiteiten is niet toegestaan;
- het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan het desbetreffende beroep of bedrijf.

Met deze beleidsregel worden voldoende mogelijkheden geboden voor activiteiten aan huis die passen in de woonomgeving. Het is niet wenselijk activiteiten zoals detailhandel en publieksgerichte activiteiten toe te staan, als deze niet passen binnen de uitgangspunten van deze beleidsregel. Bij het indienen van een verzoek voor een dergelijke activiteit wordt hieraan geen medewerking verleend.

Beleidsnotitie mantelzorg 2011

In de gemeente Rucphen is het nog steeds de gewoonte dat kinderen voor hun ouders gaan zorgen als deze ouderen hulpbehoevend worden: mantelzorg. In verband hiermee is deze beleidsregel vastgesteld. Omdat mantelzorg nooit voor een onbeperkte duur is, is het mogelijk om

tijdelijk de geldende bestemmingsregels te verruimen. De behoefte aan huisvesting van een mantelzorgbehoevende beperkt zich niet tot ouderen; ook andere zorgbehoevenden, zoals kinderen of familieleden kunnen hier aanspraak op maken.

In het kader van mantelzorgbeleid bieden twee woonvormen/bijgebouwen een oplossing, namelijk de vorm 'uitbreiden van een woning via een aangebouwd bijgebouw of de vorm 'plaatsing van een tijdelijke vrijstaande woonunit'.

Hiervoor zijn, naast de algemene bestemmingsplanregels, in juli 2011 separate voorwaarden opgesteld door burgemeester en wethouders:

Aangebouwd bijgebouw

- er dient aantoonbaar sprake te zijn van een ondersteuningsaanvraag welke zal worden getoetst door de gemeentelijke zorgmakelaar;
- er dient sprake te blijven van één huishouden. Er kan nooit sprake zijn van een zelfstandige woning;
- indien de uitbreiding van de woning niet past binnen de bestemmingsplanregels, dan kan er, ten behoeve van een aan te bouwen bijgebouw, een vergunning tot afwijking worden verleend voor maximaal 70 m². Van deze afwijking wordt geen gebruik gemaakt indien hierdoor het totale oppervlak aan bijgebouwen binnen het achtererf de 120 m² overschrijdt;
- indien mantelzorg plaatsvindt via gebruikmaking van een bestaand bijgebouw, dat gekoppeld wordt aan de woning, kan afgeweken worden van de eerder genoemde 70 m² mits het totale oppervlak aan bijgebouwen binnen het achtererf de 120 m² niet overschrijdt;
- een aan te bouwen bijgebouw ten behoeve van mantelzorg moet minimaal één directe verbinding hebben met de woning. Dit kan door het bijgebouw tegen de woning te bouwen of via een koppeling met de woning te verbinden. Door zijn constructie, afmetingen en architectonische vormgeving dient het aan te bouwen bijgebouw ondergeschikt te zijn aan de woning;
- het bebouwingspercentage van het bouwperceel dat voor de bebouwing in aanmerking komt, mag maximaal 50% bedragen.

Tijdelijke vrijstaande woonunit

Een dergelijke unit is demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar en bestaat uit één laag. Vooraf wordt een overeenkomst met de gemeente gesloten.

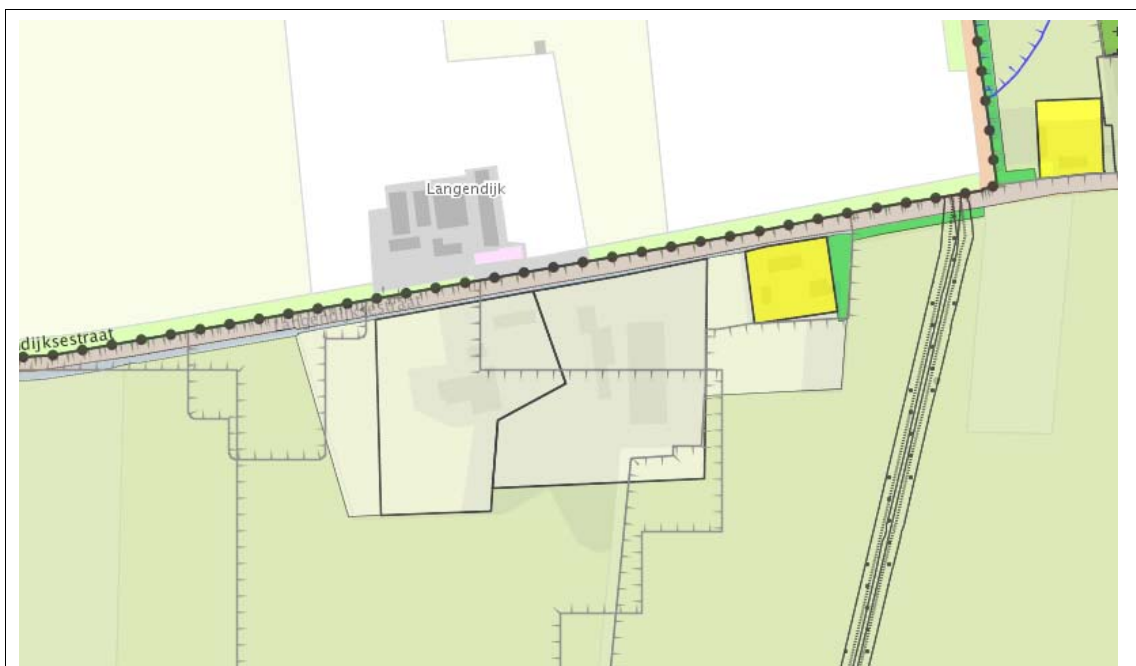
- er dient aantoonbaar sprake te zijn van een ondersteuningsaanvraag welke zal worden getoetst door de gemeentelijke zorgmakelaar;
- er dient sprake te blijven van één huishouden. Er kan nooit sprake zijn van een zelfstandige woning;
- voor het plaatsen van de tijdelijke vrijstaande woonunit zal, indien hierdoor het toegestane totale oppervlak aan bijgebouwen op het bouwperceel wordt overschreden, gebruik worden gemaakt van de afwijkmogelijkheid uit de Wabo;
- het oppervlak van de woonunit mag maximaal 70 m² bedragen met een maximale goothoogte van 3,00 meter en een bouwhoogte van 5,00 meter;
- het bebouwingspercentage van het bouwperceel dat voor de bebouwing in aanmerking komt, mag maximaal 50% bedragen;
- de tijdelijke te plaatsen vrijstaande woonunit past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied en er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastliggende percelen niet onevenredig mogen worden aangetast;

- zodra de mantelzorg wordt beëindigd (bij verhuizing of overlijden) dient hiervan melding te worden gedaan bij burgemeester en wethouders;
- bij beëindiging van de mantelzorg dient de tijdelijke woonunit binnen drie maanden te worden verwijderd en vervalt de overeenkomst.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012'

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012', vastgesteld door de gemeenteraad van Rucphen op 29 maart 2012 (zie figuur 6). In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch', met diverse gebiedsaanduidingen, waaronder 'reconstruc-tiewetzone – extensiveringsgebied', 'vrijwaringszone – radar', 'openheid', 'archeologische ver-wachtingswaarde – middelhoog'. Binnen de agrarische bestemming is het niet direct mogelijk om een burgerwoning en een kantoor aan huis te realiseren. De beoogde ontwikkeling past qua functie- en bouw mogelijkheden niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Aangezien er te-vens geen passende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden zijn opgenomen in het bestem-mingsplan, dient er om de ontwikkeling mogelijk te maken een bestemmingsplan opgesteld te worden. In het bestemmingsplan is wel overgangsrecht opgenomen in artikel 44. Deze bepaling luidt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepa-lingen van dat plan.*



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012'

3.4 Toetsing beleidskader

Op basis van het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid wordt gesteld dat hergebruiken van vrijgekomen agrarische bebouwing tot de mogelijkheden behoort. Voorwaarde is dat de inbreuk op het milieu beperkt blijft, omliggende bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en dat de woning, zijnde een gevoelig object, niet wordt gehinderd door diezelfde bedrijven. Dit komt uitgebreid aan bod in hoofdstuk 4.

Binnen het plangebied wordt de bestaande situatie voorzien van een passende bestemming. Ten tijde van het inwerking treden van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen' was de agrarische bedrijfswoning reeds jaren als 'gewone' woning in gebruik. Ook de bijgebouwen werden voor de woonfunctie en voor stallings en statische opslagdoeleinden gebruikt. Daarnaast werd het gedeelte van het onderhavige perceel dat de bestemming 'Agrarisch' heeft gebruikt voor een paardenbak voor hobbymatig houden van paarden. Thans wenst de eigenaar het voormelde gebruik te bestendigen in een bestemmingsplan. Het plan draagt niet bij aan een verdere verstedelijking van het gebied, omdat de bebouwing al bestaat en er geen nieuwe bebouwing bij komt.

De voormelde bestendiging kent tevens het toevoegen van het gebruik ten behoeve van een kantoorfunctie in een bestaand bijgebouw. Deze ontwikkeling is mogelijk binnen de beleidsnotitie 'Voormalige agrarische bedrijfslocaties' en de Verordening Ruimte van de provincie. De randvoorwaarden gaan uit van de sloop van overtollige bebouwing. In het onderhavige geval is alle bebouwing reeds in gebruik ten behoeve van stalling van paarden, stalling van voertuigen en machines ten behoeve van het onderhoud van het terrein en overige statische opslag. Na beëindiging van de agrarische werkzaamheden is er geen extra bebouwing bijgekomen, alles vindt plaats in de reeds bestaande bebouwing. Er is derhalve geen overtollige bebouwing op het terrein aanwezig en kan worden afgeweken van het maximale bebouwingsoppervlak.

Het toevoegen van de kantoorfunctie aan huis op het terrein brengt geen negatieve effecten met zich mee vanwege de beperkte bezoekersintensiteit. Daarnaast staat in de bestaande situatie rondom het terrein reeds een volle groene haag van bomen voor de landschappelijke inpassing. Op een aantal plaatsen aan de noord en noord-westzijde wordt deze haag van bomen onderbroken. Deze haag zal waar mogelijk worden aangevuld met uitzondering van de toegangsweg. Hierdoor kan alleen op het terrein gekeken worden vanaf de toegangsweg. Met de groene haag is voldaan aan de eis voor een landschappelijke inpassing. Daarnaast heeft deze groene bomenhaag een bescherming gekregen binnen de bestemming 'Groen-Landschapselement'.

Daarnaast voldoet het plan ook aan de meerwaardeberekening zoals die is opgenomen in de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' d.d. juni 2013.

De investering in de groengordel en hoogstamfruit bedragen € 8.671,50, nog afgezien van de waardevermindering van de gronden, waarop de groensingel wordt geplant. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden meer en is het bouwblok ter plaatse met de helft verkleind, ten opzichte van de vigerende situatie, waar het bouwblok nog een oppervlakte van 1,2 ha. heeft. Deze bouwblokverkleining levert een waardevermindering van de gronden op van € 120.000,-. De noodzakelijke landschappelijke investering, dient 20% te bedragen van de totale waardevermeerdering van de gronden. Gelet op bovenstaande zou de waardevermeerdering van de woonboerderij aan de Langendijksestraat 29 na vaststelling van het bestemmingsplan dan ca. € 645.000,- moeten bedragen. Deze waardevermeerdering is niet reëel. De genomen maatregelen kunnen dus als een overcompensatie worden beschouwd.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een 'bouwvergunningplichtig' bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het geval van de beoogde ontwikkeling, legalisatie van de woonfunctie en het toevoegen van een kantoor aan huis, vindt er geen nieuwbouw plaats. Een bodemonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' (1992) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het 'Verdrag van Malta' is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.



Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening gehouden te worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor delen die binnen een lage trefkans vallen zijn bij nieuwe ontwikkelingen geen consequenties ten aanzien van archeologie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden.

Voor de locatie is gekeken naar de mogelijke archeologische waarden. De locatie heeft gedeeltelijk een middelhoge trefkans (IKAW). Het overige deel van de locatie kent geen archeologische waarden. AMK-terreinen ontbreken en ook zijn er geen monumenten in het plangebied aanwezig.

Aangezien met dit bestemmingsplan geen grondverzet gepaard gaat is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Erfgoedverordening 2010 gemeente Rucphen

Voor de onderwerpen monumenten en archeologie heeft de gemeente een verordening vastgesteld. In deze verordening worden een aantal zaken geregeld, te weten: de aanwijzing van gemeentelijke monumenten, instandhouding van gemeentelijke monumentale zaken, Rijksmonumenten en de instandhouding van archeologische terreinen. De verordening geeft het ook randvoorwaarden aan een bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan wordt een aanduiding opgenomen voor de middelhoge en de hoge archeologische verwachtingswaarde. Aan deze aanduiding wordt de volgende regeling gekoppeld:

1. middelhoge verwachtingswaarde: voor deze gebieden wordt een gebiedsaanduiding opgenomen met in de aanduidingregels een vergunningplicht wanneer sprake is van een verstoring groter dan 750 m²;
2. hoge verwachtingswaarde: voor deze gebieden wordt een gebiedsaanduiding opgenomen met in de aanduidingregels een vergunningplicht wanneer sprake is van een verstoring groter dan 100 m².

Aan de vergunning wordt als voorwaarde gekoppeld dat een archeologisch rapport dient te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden voldoende worden geborgd, door de verstoring niet onevenredig worden aangetast of dat geen sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden.

In het voorliggende bestemmingsplan is de aanduiding 'middelhoge verwachtingswaarden' ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten

rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Een belangrijke kwaliteit in het buitengebied wordt gevormd door de panden en elementen met cultuurhistorische waarde. Het betreft monumenten en andere karakteristieke objecten. Deze cultuurhistorie zit verweven in het huidige landschap. Veel elementen zijn nog steeds terug te vinden in het landschap. Verder hebben ontwikkelingen in het landschap geleid tot cultuurhistorische elementen zoals landgebruik en cultivering van de heide. Ook elementen als kerkepaden, landschapselementen en oude laanbeplanting zijn cultuurhistorisch waardevol.

Op grond van het geldende beleid moeten gemeenten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van meet af aan aantonen op welke manier er rekening is gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Bij cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang en met name in historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde zijn alleen ruimtelijke ingrepen gericht op de voortzetting of herstel van de historische functie of die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden toegestaan. Behoud en herstel, beheer en versterking van deze cultuurhistorische waarden staat voorop.

In het onderhavige plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Het waterkwantiteitsbeheer binnen de gemeente Rucphen is in handen van het Waterschap Brabantse Delta (waterkwaliteit en -kwantiteit). Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Bij het opstellen van de voorliggende waterparagraaf is rekening gehouden met de Keur van het waterschap.

De gemeente Rucphen wil samen met het Waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en Brabant Water het watersysteem in Rucphen op orde brengen en houden.

Toekomstige situatie

Aan de hand van de Checklist Watertoets van het waterschap is nagegaan of de beoogde verandering strijdig is met waterdoelstellingen of noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen. Ook de hydraulische randvoorwaarden van het waterschap zijn hierbij betrokken. De ontwikkeling betreft slechts een functiewijziging. Geen extra toename van verhard oppervlak. Er zijn geen veranderingen ten aanzien van waterkeringen, watergangen, riolering, grondwater/ontwatering, natuur. Een nadere invulling van de checklist is derhalve niet nodig.

In de leggerwateren worden onder andere weergegeven:

- de afmetingen van de wateren;
- de afmetingen en constructie van stuwen, sluizen, duikers en gemalen (kunstwerken);
- wie wat moet doen als het gaat om het onderhoud van het water.

Een onderdeel van de legger zijn de leggerkaarten. Deze geven welke wateren een A-, B-, C-status hebben en waar deze liggen. De status is van belang voor:

- het verlenen van ontheffingen op basis van de keur en de beleidsregels;
- het bepalen wie een onderhoudsplicht heeft voor een water.
- Voorts is bepaald dat indien een project voorziet in meer dan 2.000 m² er 750 m³ per hectare waterberging dient te worden voorzien.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen. Het project voorziet niet in vermeerdering van de verharding, waardoor geen uitbreiding van waterberging op het perceel is vereist.

4.4 Ecologie/flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.



Figuur 8: Uitsnede EHS, Ministerie ELI

Hieronder in samenhang met hoofdstuk 3 wordt beschreven welke beschermde gebieden - Natura 2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuur (EHS) - zich in de omgeving van het bestemmingsplangebied bevinden. Deze informatie is aan de hand van literatuuronderzoek vergaard. Ook is de aanwezigheid van beschermde diersoorten en plantensoorten onderzocht en is beschreven welke in het kader van de Ffw beschermde soorten binnen het bestemmingsplangebied voorkomen. Het voorkomen van beschermde soorten is bepaald aan de hand van vrij toegankelijke verspreidingsgegevens op het internet, literatuur en verspreidingsatlassen. Uitgangspunt is dat er in het betreffende bestemmingsplangebied geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Alleen een functionele wijziging.

Het meest nabijgelegen gebied dat aangewezen is als Ecologische Hoofdstructuur ligt op circa 400 meter afstand van het plangebied. Verder ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

De beoogde ontwikkeling voorziet enkel een functiewijziging van een reeds in gebruik zijnde schuur. Een nader onderzoek naar flora en fauna is of een afweging ten aanzien van een nabijgelegen EHS-gebied is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) 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 bestemmingen. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Aansluitend op het plangebied is aan de oostzijde en aan de noordzijde een akker-en/of tuinbouwbedrijf in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) aanwezig. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' kent deze functie een milieucategorie 3.2 met een daarbij behorende richtafstand van 100 meter (indicatief) ten opzichte van woonbebouwing/gevoelige functies.

Het plangebied ligt binnen deze richtafstand van 100 meter. De woning op het onderhavige perceel is gelegen op meer dan 50 meter van de geuremissiepunten van het aan de noordzijde en de oostzijde gelegen agrarisch bedrijf. In figuur 9 zijn de exacte afstanden opgenomen. Voor wat betreft het gebruik van het bijgebouw ten behoeve van een kantoorfunctie (zonder balie) kan gesteld worden dat de afstand tot het noordelijk gelegen agrarische bedrijf meer dan 60 meter is en de afstand tot het oostelijk gelegen agrarische bedrijf meer dan 70 meter bedraagt. De afstanden zijn voldoende groot gelet op de Wet geurhinder en veehouderij. De kantoorfunctie kan hier overigens buiten beschouwing blijven nu dit geen gevoelige functie is in de vermelde brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'. Van de indicatieve afstand van 100 meter kan derhalve worden afgeweken en vormt milieuhinder geen belemmering.



Figuur 9: Afstanden t.o.v. omliggende bedrijven

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De woonfunctie in het plangebied is ongewijzigd. Een kantoorfunctie betreft geen gevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Externe en interne veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer.

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².



In en nabij het plangebied bevindt zich één inrichting waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Noord-Brabant). Hierbij geldt echter dat de grens van de inrichting de terreingrens is, dit is de buitenste rand om een inrichting. Deze inrichting vormt derhalve geen risico voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes

Op basis van de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

Ten oosten van het plangebied is op basis van de risicokaart (figuur 10) een brandstofleiding en een gasleiding aanwezig. De gasleiding kent een veiligheidszone van 4 meter. Rondom de andere brandstofleiding is een veiligheidszone van 75 meter aanwezig. De veiligheidszone van de beide leidingen is gelegen op circa 200 meter afstand van het plangebied. Aangezien het bestemmingsplan alleen een functiewijziging betreft en er dus geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is de conclusie dat het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van het bestemmingsplan. De nabijgelegen leidingen zijn derhalve niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010).

Met deze circulaire maken de ministers van VenW en BZK en de staatssecretaris van VROM hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer

van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico).

Risicoreducerende maatregelen zijn onder te verdelen in bron- en effectgerichte maatregelen of een combinatie daarvan. Bij effectgerichte maatregelen gaat het onder andere om beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van een bestaande transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het kan gaan om een plaatsgebonden, maar ook om een generieke beperking. Van een generieke beperking is sprake indien de beperking geldt langs de gehele transportroute of een belangrijk deel daarvan. Een voorbeeld van een generieke beperking doet zich voor bij het ondergronds transport van aardgas en brandbare vloeistoffen waarvoor een vaste set van veiligheidszones is afgesproken. Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Dit laat onverlet dat bestuursorganen in verband met de mogelijke effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen, die soms verder reiken dan de genoemde 200 meter, wel andere maatregelen kunnen overwegen.

Het plangebied is op meer dan 2,5 kilometer afstand van een verkeersroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen (bron: Risicokaart).

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het vigerende wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

De beoogde ontwikkeling betreft een functieverandering, door toevoeging van een kantoorfunctie aan huis en het vastleggen van de bestaande woonfunctie. Deze ontwikkeling is dermate klein dat gesteld kan worden dat deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Overige belemmeringen

Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.9 is kort stilgestaan bij eventuele (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

Molenbiotoop

In de nabijheid van het plangebied is geen molenbiotoop aanwezig.

Vrijwaringszone - radar

Voorts, het radarverstoringsgebied behorende bij de radar welke is gesitueerd op vliegbasis Woensdrecht, ligt over de gehele gemeente Rucphen. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen ter beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 63 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van dit radarstation, kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld. Zij kunnen derhalve niet worden toegestaan tenzij onderzoek aantoont dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Om dit te borgen is in dit bestemmingsplan het radarverstoringsgebied beschermd door middel van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'.

De beoogde ontwikkeling voorziet geen wijziging in de hoogte van de bebouwing. Derhalve vormt de vrijwaringszone – radar ter plaatse van het plangebied geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 29 te Rucphen' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de legalisatie van een woonbestemming en de toevoeging van de functie kantoor. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De analoge verbeelding van 'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 29 te Rucphen' bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen 'standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012)', IMRO2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Waar nodig en mogelijk is bij vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' aansluiting gezocht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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 woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Agrarisch (artikel 3)

Gronden aangegeven als 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik extensieve dagrecreatie en voorzieningen zoals water, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Daarbij zijn voor gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde maximale hoogtematen opgenomen.

Tot slot zijn onder andere de volgende activiteiten verboden:

- het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest
- het gebruik van bouwwerken voor statische opslag;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wedstrijden of als sportterrein;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor teeltondersteunende voorzieningen langer dan 6 maanden.

Groen-Landschapselement (artikel 4)

Om de waardevolle groenstructuren en elementen binnen het plangebied bescherming te geven is ervoor gekozen om deze in een aparte bestemming op te nemen. Er mag binnen deze bestemming niet gebouwd worden en het groenelement in stand te blijven. Middels een 'aanlegvergunningstelsel' geniet het onderhavige groenelement bescherming.

Wonen (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ook is het mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor aan huis te realiseren.

De bestemming 'Wonen' legt in hoofdzaak de afstanden tot perceelsgrenzen, de inhoudsmaat en de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw vast. Het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak.

Qua gebruik biedt de bestemming de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels en naast het wonen, onder voorwaarden, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mantelzorg en een bed & breakfast toe te staan.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

Dit artikel bevat een algemene regeling waarin is opgenomen dat binnen bepaalde maten kleine overschrijdingen van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen als trappen, hellingbanen en balkons zijn toegestaan. Tot slot wordt geregeld waar en in welke mate ondergrondse gebouwen (kelders) zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

Binnen dit artikel is het verboden gebruik van de gronden geregeld. Het artikel bepaalt onder andere dat het opslaan van bepaalde goederen en materialen alsmede het permanent bewonen van kampeermiddelen, recreatieve nachtverblijven en recreatiewoningen niet is toegestaan.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor:

- de bescherming van de archeologische waarden;
- het behoud van de openheid in het landschap;
- extensiveringsgebied in het kader van de reconstructiewet;
- het bouwen in onder andere de radarzone Woensdrecht. De regels dienen ter bescherming van het woon- en leefklimaat

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemmingslegging te wijzigen voor gronden waar de bestemmingslegging niet conform de werkelijke situatie is opgenomen.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 12)

Artikel 11 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 omgevingsvergunning afgeweken worden 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.

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 29'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

De ontwikkeling bestaat uit de legalisatie van de woning en de realisatie van een kantoor binnen bestaande bebouwing en kan derhalve niet worden aangemerkt als bouwplan. Een exploitatieoverzicht kan derhalve achterwege blijven.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied Rucphen 2012, Langendijksestraat 29 te Rucphen” heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 14 november 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Tegen het ontwerp van het voormelde plan zijn twee zienswijzen is ingediend, welke aanleiding geven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zoals die zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan zijn in het vaststellingsbesluit van de raad van de gemeente Rucphen opgenomen.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etcetera. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Veiligheidsregio / Brandweer.

