

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Rucphen

Wijzigingsplan

**“Bestemmingsplan Buitengebied
Rucphen 2012, wijzigingsplan
Berkstraat 1 en 3 te Sprundel”**

Projectnummer: 151926

Datum: 10 juni 2016

Gemeente Rucphen

Wijzigingsplan

“Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, wijzigingsplan Berkstraat 1 en 3 te Sprundel”

Inhoud

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0840.9000BW016-ON01

d.d. : 10-06-2016

Projectleider:	Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Collegiale toets:	Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen, MSc
Status:	Ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSPROFIEL	5
2.1	De kern Sprundel	5
2.2	Huidig gebruik plangebied	5
3	PROJECTPROFIEL	7
3.1	Planopzet	7
4	BELEIDSKADER	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Gemeentelijk beleid	11
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Bodem	19
5.3	Waterhuishouding	20
5.4	Cultuurhistorie	20
5.5	Archeologie	20
5.6	Flora en fauna	21
5.7	Wegverkeerslawaaï	21
5.8	Bedrijven en milieuzonering	22
5.9	Externe veiligheid	23
5.10	Luchtkwaliteit	24
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Opbouw van de regels	27
6.3	Regels	28
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7.1	Inleiding	33
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	33
7.3	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlage

Bijlage 1. Asbestinventarisatie Type A Berkstraat 1a Sprundel



Uitsnede van de topografische kaart met binnen de rode contour het plangebied voor voorliggend wijzigingsplan. Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl, 2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De familie Vanlaerhoven, hierna te noemen initiatiefnemer, is woonachtig op het adres Berkstraat 1a te Sprundel in de gemeente Rucphen. Het voormalig agrarisch bedrijf van de familie is gesitueerd aan de adressen Berkstraat 1 en 3 en heeft de bestemming 'Agrarisch' in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012", vastgesteld op 29 maart 2012. Binnen het bouwvlak is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan met twee agrarische bedrijfswoningen, die beiden gerealiseerd zijn op het perceel. Het adres Berkstraat 1a is bestemd tot 'Wonen'.

Het agrarisch bedrijf is echter reeds enkele jaren formeel beëindigd. Daarnaast zijn in februari 2015 de bijbehorende veestallen met een totale oppervlakte van 365 m² gesloopt. Initiatiefnemer wenst de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse dan ook te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. De rechten van de twee agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar twee burgerwoningen. Middels een wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 3.6.17 in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012", kan toepassing gegeven worden aan het initiatief.

Het college geeft aan in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de wensen van de initiatiefnemer, mits een wijzigingsprocedure wordt doorlopen. Voorliggend wijzigingsplan maakt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' mogelijk.

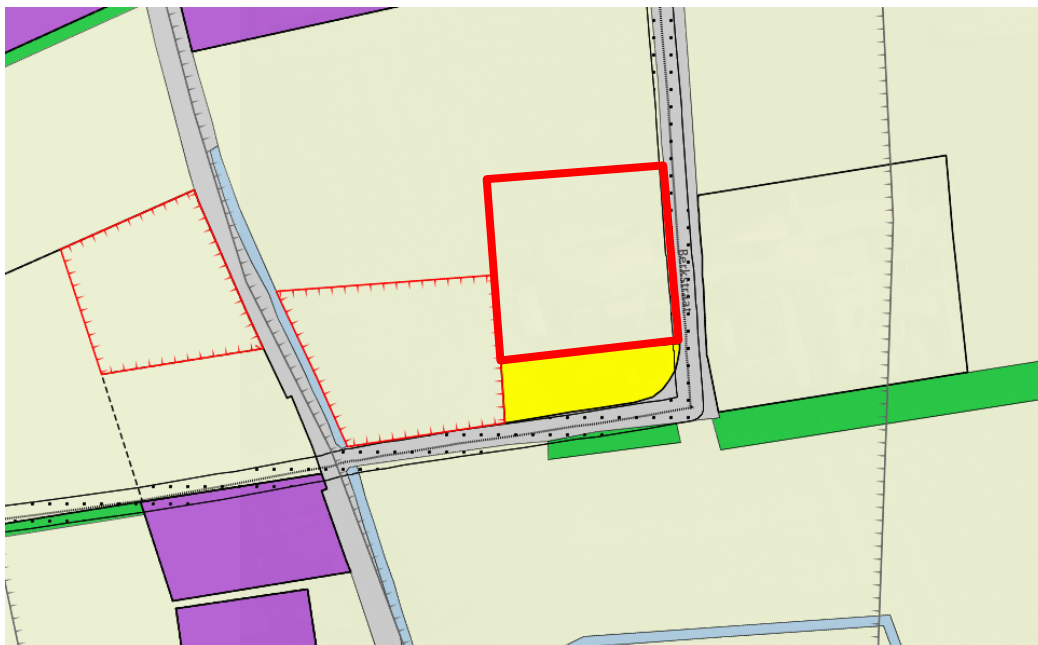
1.2 Begrenzing plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen ten oosten van het dorp Sprundel in de gemeente Rucphen. Het perceel wordt aan vier zijden begrensd door agrarische gronden en aan twee zijden eveneens door de Berkstraat. Het perceel waarop de bestemmingswijziging plaatsvindt heeft een oppervlakte van circa 5.000 m². Op het perceel bevinden zich twee bedrijfswoningen, een loods en een schuur. De diverse veestallen met een oppervlakte van 365 m² zijn in februari 2015 gesloopt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven waarin onderhavig plangebied is gelegen. In hoofdstuk 3 wordt het plan nader beschreven. In hoofdstuk 4 is het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet en is het planvoornemen hieraan getoetst. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten getoetst aan het ruimtelijk initiatief, waarbij aangetoond wordt dat er geen (milieu)belemmeringen zijn ten aanzien van het bouwen van de woningen. Hoofdstuk 6 geeft de juridische toelichting weer. Tenslotte

wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.



Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012". Binnen de rode contour is het plangebied voor voorliggende ontwikkeling gesitueerd.

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 De kern Sprundel

De kern Sprundel is gelegen in de gemeente Rucphen. De gemeente Rucphen bestaat uit vijf dorpen. Naast de kern Sprundel zijn dit St. Willebrord, Rucphen, Zegge en Schijf. Sprundel is de oudste kern binnen de gemeente en wordt voor het eerst genoemd in een schenkingsakte in 992 als 'Castellum Sprundelheim'. Vandaag de dag heeft Sprundel circa 5.055 inwoners (2014, CBS).

Het dorp Sprundel is gegroeid langs een aantal bebouwingslinten, die vanaf de jaren '50 uitgebouwd zijn richting het noorden, westen en zuiden van de oude kern. Sprundel heeft een agrarisch karakter, maar tegenwoordig vinden veel inwoners werk in andere sectoren. Voorliggend plangebied is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van het dorp Sprundel. Het betreft hier een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

Ten noordwesten van Sprundel liggen de kernen Sint Willebrord en Rucphen. Ten noordoosten van het dorp is, ten noorden van de rijksweg A58, Etten-Leur gelegen. De lange rechte wegen in het landschap herinneren nog aan de tijd dat er turf werd gestoken in het buitengebied van Sprundel. De turfvaarten zijn goed te herkennen in het landbouwgebied ten oosten van de kern. Ten zuiden van het dorp zijn enkele natuurgebieden gelegen, zoals de Pannenhoef.

2.2 Huidig gebruik plangebied

Onderhavig plangebied was in het verleden in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer, woonachtig aan het adres Berkstraat 1a. Het agrarisch bedrijf is echter beëindigd, waardoor de opstallen en gronden hun functie hebben verloren. Inmiddels zijn de veestallen met een oppervlakte van 365 m² die op het perceel aanwezig waren gesloopt. Op dit moment zijn er op het perceel twee woningen aanwezig, een loods en een schuur. De loods en de schuur hebben een oppervlakte van respectievelijk 164 m² en 30 m². In voorliggend wijzigingsplan worden de planologische rechten behorende bij het agrarisch bedrijf voor het oprichten van twee agrarische bedrijfswoningen, die reeds aanwezig zijn, omgezet naar een woonbestemming met de rechten van twee burgerwoningen. Het feitelijk gebruik van de gronden komt na de bestemmingswijziging beter overeen met hetgeen juridisch-planologisch is opgesteld in het bestemmingsplan.



*Luchtfoto met binnen de rode contour het plangebied voor onderhoudig wijzigingsplan.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016*

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Planopzet

Voorliggend plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012", waar een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan met twee bedrijfswoningen. De agrarische bestemming ter hoogte van de adressen Berkstraat 1 en 3 te Sprundel is niet meer van toepassing door het beëindigen van het agrarisch bedrijf ter plaatse.

De wens van de initiatiefnemer is om het agrarisch bedrijf planologisch te beëindigen en de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Op het adres is volgens het vigerend bestemmingsplan een normale woonfunctie niet toegestaan. Om ter plaatse het planologisch gebruik naar twee burgerwoningen te wijzigen dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.17 uit het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Sprundel 2012" biedt de mogelijkheid om middels een wijzigingsplan de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Het wijzigingsplan geeft de juridische basis om ter plaatse de gronden te gaan gebruiken voor de functie wonen.

Middels een principeverzoek, gedateerd 13 oktober 2015, heeft de initiatiefnemer zijn planvoornemen kenbaar gemaakt aan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Rucphen. Gevraagd is of de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan de wens van de initiatiefnemer en een wijzigingsplanprocedure op wil starten om de bestemmingswijziging mogelijk te maken. De gemeente geeft aan in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer.

De wijzigingsbevoegdheid voor onderhavig planvoornemen bevat indirect voorwaarden dat voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. In dit artikel staat dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering. Voor voorliggende bestemmingswijziging wordt hieraan uitvoering gegeven door het slopen van overtollige bebouwing en het verkleinen van het bouwvlak in overeenstemming met de resterende bebouwing. Voor de gronden aan de Berkstraat 1 en 3 heeft reeds kwaliteitsverbetering plaatsgevonden door de sloop van overtollige bebouwing.

Aangezien er geen bouwplannen zijn voor de gronden, zal de bestaande situatie ter hoogte van de adressen Berkstraat 1 en 3 te Sprundel niet wijzigen. Voorliggend planvoornemen bestaat dus alleen uit het wijzigen van de bestemming, waardoor deze afgestemd wordt op het feitelijk gebruik van de gronden. In het kader van de functiewijziging zijn geen uitgebreide onderzoeken noodzakelijk. In deze toelichting wordt per aspect verantwoord dat het planvoornemen uitvoerbaar is.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. Eveneens behoort het vigerend bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid tot het beleidskader waaraan het project aan de Berkstraat 1 en 3 moet voldoen. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening ruimte 2014

Toetsingskader

Op respectievelijk 7 februari 2014 en 14 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Een geactualiseerde versie van de Verordening ruimte 2014 is op 1 juli 2015 door Provinciale Staten vastgesteld en in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'.

Voorliggend plangebied is binnen de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. In artikel 7 van de Verordening ruimte worden regels gesteld aan de structuur 'gemengd landelijk gebied'. In artikel 7.7 worden regels gesteld door de provincie Noord-Brabant aan de functie wonen. Tevens moet voldaan worden aan de regels omtrent zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Beoordeling

Artikel 7 Verordening ruimte 2014 'Gemengd landelijk gebied'

In lid 5 van artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014 staat dat het onder voorwaarden mogelijk is om een bestemmingswijziging uit te voeren van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Aangezien in het plangebied de agrarische bedrijfsvoering reeds gestopt is, is er ter plaatse sprake van voormalige bedrijfswoningen. De voorwaarde is wel dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. De gemeente dient te bepalen welke bebouwing overtollig is en dus

gesloopt dient te worden. Reeds zijn diverse opstallen die in dienst hebben gestaan van de agrarische bedrijfsvoering gesloopt. Het betreft de veestallen op de achterzijde van het perceel van circa 365 m². Twee woonhuizen, een schuur en een loods zijn behouden.

Artikel 3.1 'Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit'

De sanering van diverse opstallen op het perceel heeft bijgedragen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, voortvloeiend uit artikel 3 van de Verordening ruimte 2014. Hierin staat 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, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met betrekking tot het aspect zorgvuldig ruimtegebruik schrijft de Verordening ruimte 2014 voor dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangezien voorliggende bestemmingswijziging geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, maar enkel juridisch-planologisch vastlegt dat wat er feitelijk plaatsvindt op het perceel, vinden er geen veranderingen plaats in het ruimtegebruik ter plaatse.

Artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 staat dat in een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, beschreven moet staan dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. In de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012" is opgenomen dat ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap overvloedige bebouwing dient te worden gesloopt en er geen aantoonbaar onevenredige aantasting is van diverse milieuaspecten en omwonenden. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de diverse milieuaspecten die het planvoornemen kunnen belemmeren. Bovendien wordt het planvoornemen in paragraaf 4.3 van deze toelichting getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan.

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Toetsingskader

In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) hebben de gemeenten in de regio West-Brabant, waar de gemeente Steenbergen onderdeel van uitmaakt, met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk. Door het RRO Regio West-Brabant is de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', aldus vastgesteld op 18 december 2014. Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt binnen de Verordening ruimte 2014 toelaatbaar geacht.

Een dergelijke omzetting, met resterende bebouwing wordt beschouwd als een ruimtelijke ontwikkeling, zodat toepassing moet worden gegeven aan het principe kwaliteitsverbetering van het landschap. Met de regionale notitie is bepaald dat er drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen zijn.

- 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.

Het omzetten van een agrarische bestemming naar wonen als gevolg van de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen betreft een ruimtelijke ontwikkeling die in categorie 2 moet worden geschaard. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m² per woning, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen per woning resteert. Tevens worden de nieuwe woonpercelen landschappelijk ingepast. Hiervoor is in de regels en op de verbeelding de bestemming 'Groen – Landschapselement' opgenomen.

Beoordeling en conclusie

In onderhavige situatie wordt het agrarisch bouwvlak, waarbinnen twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, omgezet naar een woonbestemming van maximaal 3.000 m². Hierbinnen kunnen, in lijn met het afsprakenkader twee burgerwoningen worden gerealiseerd. De overtollige bedrijfsbebouwing (veestallen met een oppervlakte van 365 m²) is reeds gesloopt en ter plaatse resteert per woning niet meer dan 200 m² aan bijgebouwen. Tevens zijn de woonpercelen landschappelijk ingepast. Het planvoornemen voldoet op deze wijze aan het regionaal afsprakenkader.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan mogelijk is binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals nader uitgewerkt in het regionaal afsprakenkader. Hiermee is het planvoornemen passend binnen de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Om de bestemming te kunnen wijzigen middels een wijzigingsplan is het noodzakelijk om het planvoornemen voor de Berkstraat 1 en 3 te Sprundel te toetsten aan de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied Rucphen 2012" en "Buitengebied Rucphen 2012, 3^e herziening". Voor onderhavig wijzigingsplan vormen de regels van

het bestemmingsplan “Buitengebied Rucphen 2012, 3^e herziening” het toetsingskader. In artikel 3.7.17 staat de geldende wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om, na de beëindiging van een agrarisch bedrijf, de bestemming te wijzigen van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’.

Artikel 3.7.17 Wonen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming ‘Agrarisch’ met de op de kaart opgenomen aanduiding ‘bouwvlak’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ met dien verstande dat:

- a. de bevoegdheid niet kan worden toegepast voor een bouwvlak met de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’;*
- b. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*
- c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*
- d. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ bedraagt of, indien de inhoud van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³, de inhoud van de aanwezige woning;*
- e. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat aan bijgebouwen mag blijven behouden:*
 - 1. bij een bouwvlak kleiner dan 1 hectare: maximaal 200 m²;*
 - 2. bij een bouwvlak groter dan 1 hectare: maximaal 300 m²;*
- f. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing;*
- g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;*
- h. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.*

Beoordelingskader

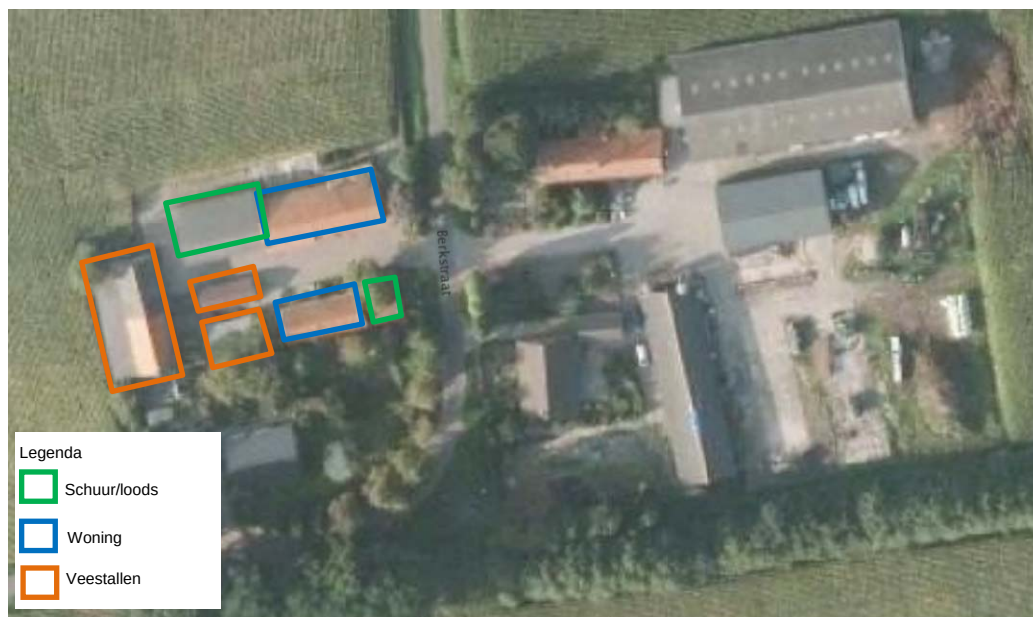
Allereerst dient er, om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid, sprake te zijn van een voormalig agrarisch bedrijf. De activiteiten op het agrarisch bedrijf zijn door de initiatiefnemer formeel al enkele jaren geleden beëindigd. Er is dus sprake van een voormalig agrarisch bedrijf, waarna getoetst kan worden aan de afzonderlijke punten uit de wijzigingsbevoegdheid. Lid a van de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing aangezien er wel bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Artikel 3.7.17 lid b en c

De wijzigingsbevoegdheid stelt in artikel 3.6.17 lid b dat voor bewoning enkel de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoningen mogen worden gebruikt. Ter plaatse van het plangebied zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, die vroeger in gebruik stonden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Aangezien op dit moment twee bedrijfswoningen aanwezig zijn in het plangebied, dient dit aantal als uitgangspunt voor het te nemen wijzigingsbesluit.

Artikel 3.7.17 lid d

De bestaande inhoud van de woningen ter plaatse is kleiner dan 750 m³. Als maximale inhoudsmaat kan dus 750 m³ aangehouden worden in het wijzigingsbesluit.



Luchtfoto van het plangebied met de bestaande bebouwing.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Artikel 3.7.17 lid e

In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Om deze reden dient overtollige bebouwing te worden gesloopt. Reeds zijn drie veestallen gesloopt met een totale oppervlakte van circa 365 m². Het bouwvlak is kleiner dan 1 hectare, waardoor maximaal 200 m² aan bijgebouwen in stand mag blijven. De loods behorende bij de Berkstraat 3 is circa 167 m², de schuur behorende bij de Berkstraat 1 is circa 30 m². De oppervlakte van deze bestaande bijgebouwen blijft onder de toegestane grens van 200 m², waaruit geconcludeerd kan worden dat voldoende bebouwing gesloopt is. De bijgebouwen komen ten dienste te staan van de woningen op het nieuwe bouwvlak.

In het kader van de sloop van de diverse bijgebouwen is het rapport 'Asbestinventarisatie Type A' opgesteld in 2015. Dit rapport vindt u terug als bijlage 1 van dit wijzigingsplan.



Luchtfoto met binnen de rode contouren de bestaande bebouwing op de percelen Berkstraat 1 en 3. De rood-gearceerde bebouwing is reeds gesloopt.

Bron: Asbestinventarisatie Flamant, 9 januari 2015

Artikel 3.7.17 lid f

In dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak verkleind, zodat deze in overeenstemming is met de resterende bebouwing op het perceel. Het plangebied is 70 meter breed. Ten behoeve van de verkleining van het bouwvlak kan vanuit het westen en het noorden het bestemmingsvlak verkleind worden in de richting van de bestaande bebouwing op het perceel. Als maat voor het kavel is een breedte aangehouden van 50 meter en een diepte van 60 meter. Op deze manier krijgen beide woningen een perceelbreedte van 25 meter. Bij eventuele nieuwbouw op het perceel is een breedte van 25 meter een gangbaar uitgangspunt. De gronden die buiten het bouwvlak komen te liggen, blijven bestemd als 'Agrarisch'.



Uitsnede van de verbeelding. Links is het huidige bouwvlak weergegeven, rechts het nieuwe bouwvlak. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Artikel 3.7.17 lid g

In hoofdstuk 5 van dit wijzigingsplan wordt het planvoornemen getoetst aan de milieuaspecten die worden genoemd in de wijzigingsbevoegdheid in lid 6. Uit deze toets komt naar voren dat de bestemmingswijziging niet zorgt voor een aantasting van aanwezige waarden. Middels de kwaliteitsverbetering van het landschap is, door het slopen van overtollige bebouwing, reeds invulling gegeven aan het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke waarden.

Artikel 3.7.17 lid h

Met het planvoornemen mag geen sprake zijn van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven. Aangezien het planvoornemen het wijzigen van de bestemming op de gronden betreft, en geen fysieke ontwikkeling, worden geen aantastingen verwacht van belangen van eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden. Ten noorden en ten westen van het plangebied zijn de aangrenzende agrarische gronden in eigendom van de initiatiefnemer. Aan de overzijde van de Berkstraat, adres Berkstraat 2 en 2a is een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen gelegen. Het betreft hier een rundveehouderij met vrouwelijk jongvee en vleesstieren. Aangezien het hier een veehouderij betreft, is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Deze toets vindt u terug in paragraaf 5.8 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Onderliggend planvoornemen past binnen de uitgangspunten die zijn opgesteld in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan. Van belang is wel om in voorliggend wijzigingsplan uitvoering te geven aan het verkleinen van het bestaande bouwvlak. Voor onderhavig planvoornemen kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.17 van het vigerend bestemmingsplan.

4.3.2 Overige regels vigerende bestemmingsplannen

Toetsingskader

Naast de regels van de wijzigingsbevoegdheid gelden vanuit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012" tevens de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en de gebiedsaanduidingen 'archeologische verwachtingswaarde – hoog', 'bebouwingsconcentratie' en 'vrijwaringszone – radar'.

Beoordeling en conclusie

De overige regels vormen voor het planvoornemen geen belemmering. Er vinden geen grondroerende of nieuwe bouwactiviteiten plaats zodat er geen invloed is op de gasleiding en de archeologische waarden. Daarnaast vormen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' geen belemmering voor de gebiedsaanduiding van de radar. De aanduiding 'bebouwingsconcentratie' is niet relevant bij onderhavig planvoornemen. De overige regels zijn met onderhavig plan overeenkomstig van toepassing. Bij toekomstige ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden gehouden.

4.3.3 Structuurvisie Rucphen 2030

Toetsingskader

De Structuurvisie van de gemeente Rucphen is het vertrekpunt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van Rucphen. De hoofdgedachte van de structuurvisie is het streven naar een aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente. De visie legt een koppeling tussen economische initiatieven en initiatieven die bijdragen aan versterking van de kernen en het landschap, zodat bij projectuitwerkingen ook een fysieke of financiële bijdrage voor ruimtelijke kwaliteit gevraagd kan worden.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen binnen landelijk gebied (Agrarisch gebied met recreatief medegebruik). Binnen het landelijk gebied zijn landbouw, extensieve recreatie en beleefbare natuur de hoofdfuncties. Behoud en versterking van het gevarieerde landschap staat voorop. Hierbij hoeft niet alles te blijven zoals het is. Het huidige landschap bestaat immers ook pas kort en de gemeente staat open voor kwaliteitsverbetering. Het streefbeeld voor het landschap staat in de Structuurvisie Landschap/Landschapsontwikkelingsplan. In paragraaf 4.3.4 wordt uitgebreider ingegaan op deze beleidsstukken. Voor de functie 'agrarisch gebied met recreatief medegebruik' geldt dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de koers van de bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012'. Omdat voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid naar het gewenste woongebied geldt, staat voldoende vast dat de ontwikkeling in lijn is met het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012'.

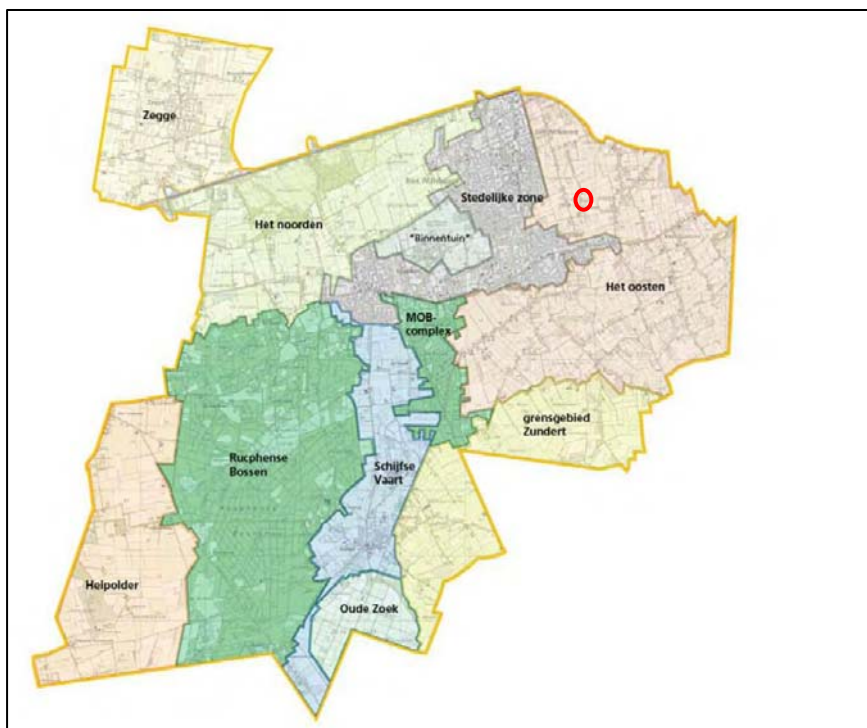
4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Toetsingskader

In het landschapsontwikkelingsplan wordt het ideaalbeeld van het Rucphense landschap geschetst en zijn projecten benoemd om dit ideaalbeeld te kunnen bereiken. Dit Landschapsontwikkelingsplan vormt de basis voor de structuurvisie Landschap (zie 4.3.5). Het landschapsontwikkelingsplan is een plan om sturing te kunnen geven aan komende (voorzienbare) ontwikkelingen in het buitengebied. Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke zone, ter plaatse van de zogenaamde binnentuin. Een uitsnede van het Landschapsontwikkelingsplan is weergegeven in onderstaande afbeelding.

Beoordeling en conclusie

Met het plan wordt een agrarisch bedrijf juridisch-planologisch opgeheven en wordt de functie van de twee bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoning. Deze functiewijziging past binnen de, in het Landschapsontwikkelingsplan, genoemde functies voor dit deelgebied.



Weergave kaart Landschapsontwikkelingsplan. Met de rode cirkel is indicatief het plangebied weergegeven.

4.3.5 Structuurvisie Landschap

Toetsingskader

Deze structuurvisie heeft het primaire doel economische activiteiten in het buitengebied bij bouw- en gebruiksaanvragen te koppelen aan zorg om kwaliteit van het landschap conform het 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' principe uit de provinciale Verordening ruimte. Het behoud en ontwikkeling van het landschap staat in deze structuurvisie voorop. Deze structuurvisie dient te voorkomen dat het ontplooiën van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten koste gaat van de kwaliteit van het landschap. Zorg om kwaliteit is daarom een voorwaarde voor elk initiatief in het buitengebied. Voor de nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toets naar de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) moet worden uitgevoerd.

Beoordeling en conclusie

In dit wijzigingsplan is aandacht besteed aan de onderdelen natuur, landschap en cultuurhistorie. Voor de ontwikkeling worden geen bomen gekapt of water gedempt. Wel zijn, in het kader van de bevordering van de kwaliteit van het landschap, overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt (veestallen met een oppervlakte van 365 m²). Uit de beoordeling van de milieuaspecten als opgenomen in hoofdstuk 5 komt naar voren dat er geen waarden worden aangetast.

4.3.6 Groenstructuurplan

Toetsingskader

Met het Groenstructuurplan Gemeente Rucphen “Rucphen ‘Landschap onthuld’” zet de gemeente een beleidslijn uit voor de toekomst van het groen in de vijf kernen. Door de relatie met het landschap buiten de bebouwde kom te herstellen en meer variatie te bieden op wijkniveau wordt een duurzaam ‘frame’ aangelegd met een lange levensduur. Door groenstructuren te ontwikkelen die gerelateerd en ontleend zijn aan en geïnspireerd zijn op de ontstaansgeschiedenis, het omliggende landschap, de stedenbouwkundige opbouw en de verkeer- en ontsluitingsstructuur houden de dorpskernen hun ‘eigen’ verhaal overeind. De dorpen worden daarmee authentiek, herkenbaar en vertrouwd en antwoorden op de vraag naar een aantrekkelijke en recreatieve woon- en werkgemeente.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan ligt in het buitengebied. Het groenstructuurplan is hier niet op van toepassing en vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.3.7 Groene kaart

Toetsingskader

In de gemeente Rucphen is zo'n 97% van de houtopstanden vergunningvrij. Wanneer een boom of houtopstand is opgenomen op de Groene Kaart is een (omgevings)vergunning nodig voor kap. De aanvraag wordt getoetst aan de “regeling beoordeling kapaanvraag Groene Kaart”. De Groene Kaart is een kaart waarin de meest waardevolle houtopstanden binnen de gemeente Rucphen worden weergegeven. De kaart is opgesteld aan de hand van algemene en specifieke criteria. De specifieke criteria hebben betrekking op: beeldbepalend / schoonheid / belevingswaarde, leefbaarheid, landschappelijke waarde, natuur- / ecologische waarde, cultuurhistorie, stedenbouwkundige waarde en overige waarden.

Beoordeling en conclusie

De Groene kaart is enkel van toepassing op de bebouwde kommen van de gemeente. Voor onderhavig plangebied, gelegen in het buitengebied, is de groene kaart niet van toepassing.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)wijzigingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tevens moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r..

Het planvoornemen is getoetst aan de verschillende milieuaspecten, waarna gemotiveerd is waarom het milieuaspect geen belemmering is voor het planvoornemen. Hieronder wordt verslag gedaan van de verschillende milieuaspecten.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;

Aangezien dit wijzigingsplan geen nieuwe fysieke bouw mogelijkheden mogelijk maakt, maar enkel de bestemming wijzigt op het perceel, is het niet noodzakelijk om uitgebreide milieuonderzoeken uit te laten voeren. Van belang is enkel dat de bestemmingswijziging passend is binnen het aspect van een goede ruimtelijke ordening en tevens uitvoerbaar is. In de volgende paragrafen wordt per milieuaspect verantwoord of er belemmeringen zijn om de bestemmingswijziging plaats te laten vinden.

5.2 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 als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Aangezien voorliggend planvoornemen geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt en het gebruik van de gronden niet veranderd door de bestemmingswijziging, is het niet noodzakelijk om ten

behoefte van dit wijzigingsplan een bodemonderzoek uit te laten voeren. Het aspect bodem is dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3 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 een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Voorliggend planvoornemen wijzigt alleen de bestemming ter hoogte van de Berkstraat 1 en 3 in Sprundel. De bestaande perceelsindeling en het gebruik van de gronden blijft behouden. Het huidige watersysteem blijft in stand, aangezien op de gronden geen veranderingen plaatsvinden door de bestemmingswijziging. Een nadere toetsing aan het aspect water is ten behoeve van de bestemmingswijziging dan ook niet noodzakelijk.

5.4 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. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten.

In de directe omgeving van het plangebied is de Berkstraat aangeduid als een historisch geografisch element. Een historisch geografisch element is een belangrijke historische lijn in het landschap. De historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Voor onderhavige ontwikkeling heeft de Berkstraat als historisch geografisch element geen gevolgen, aangezien de Berkstraat niet binnen het plangebied is gelegen. Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor de voorziene bestemmingswijziging.

5.5 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. Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Rucphen wordt voor onderliggend plangebied

een hoge archeologische verwachting aangegeven. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Buitengebied Rucphen 2012, 3^e herziening” is de gebiedsaanduiding ‘hoge archeologische verwachtingswaarde’ op voorliggend plangebied gelegen.

Aangezien het planvoornemen enkel het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ betreft, en er geen werkzaamheden plaatsvinden die eventuele archeologische waarden in de grond aan kunnen tasten, is het niet noodzakelijk onderzoek te doen naar de archeologische waarden van het perceel. Voor het perceel wordt de gebiedsaanduiding ‘hoge archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen om de eventuele archeologische waarde ter plaatse te beschermen.

5.6 Flora en fauna

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

In onderhavig planvoornemen blijft de bestaande situatie op het perceel gehandhaafd, enkel de bestemming op het perceel wordt gewijzigd. Er vinden geen werkzaamheden plaats die van invloed kunnen zijn op het aspect flora en fauna. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art. 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Voorliggend planvoornemen betreft enkel de wijziging van de bestemming op de gronden. Middels voorliggend wijzigingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï is met betrekking tot dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

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 geluidsgevoelige bestemmingen.

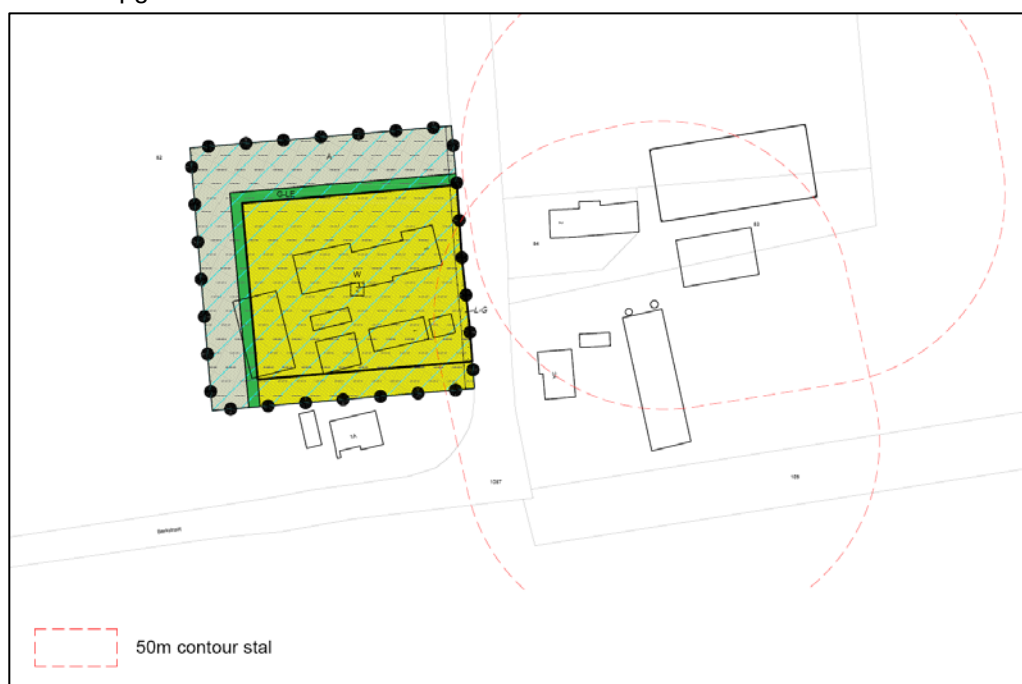
Na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van het adres Berkstraat 1 en 3 in Sprundel is de hoeveelheid geluid afkomstig van het plangebied afgenomen door het verdwijnen van landbouwverkeer en de agrarische bedrijfsvoering. Voorliggende bestemmingswijziging heeft op de omgevingsfactor geluid geen effect.

Aan de Berkstraat 2 en 2a, ten oosten van het plangebied, is een veehouderij gevestigd. Het betreft hier een rundveehouderij. Er wordt enkel vrouwelijk jongvee en vleesstieren gehouden. Bij het mogelijk maken van geurgevoelige objecten, zoals de bestemming 'Wonen', moet rekening worden gehouden met de uitbreidingsruimte die een veehouderij heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan moet dan ook in ogenschouw worden genomen dat iemand niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. De mogelijkheden voor de veehouderij aan de Berkstraat 2 en 2a die voortvloeien uit het vigerende bestemmingsplan dienen in stand te blijven.

De veehouderij is bestemd tot 'Agrarisch' in het vigerende bestemmingsplan, waarbij het bouwvlak even groot is als het perceel waarop de veehouderij is gesitueerd. De veehouderij voert activiteiten uit met betrekking tot het fokken en houden van rundvee (vrouwelijk jongvee en vleesstieren).

De VNG heeft in haar uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gesteld dat voor het fokken en houden van rundvee een afstand van minimaal 50 meter moet worden aangehouden ten opzichte van gevoelige objecten in een gemengd omgevingstype. Aangezien het planvoornemen wordt omgeven door agrarische, bedrijfs- en woonbestemmingen is de omgeving van het plangebied aan te duiden als een gemengd omgevingstype. De afstand van 50 meter wordt vanaf de twee stallen aan de Berkstraat 2 en 2a van de inrichting (emmissiepunt) tot aan de woningen van de

Berkstraat 1 en 3 gehaald. Dit is ook zo onderbouwd in de melding Activiteitenbesluit d.d. 27 mei 2015. In voorliggend plan betreft de afstand van de emissiepunten van de stallen van de rundveehouderij en de nieuwe woonbestemmingen meer dan 50 meter, waardoor de veehouderij de mogelijkheid behoudt om de bedrijfsvoering in goede orde voort te zetten. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), in werking sinds 1 januari 2007, dient tevens de aanvaardbaarheid van het planvoornemen getoetst te worden. Conform artikel 3, lid 2 Wgv dient de minimale afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object (lees voormalige bedrijfswoning) 50 meter te bedragen. In onderhavige situatie bedraagt de afstand minimaal 54 meter. Voldaan wordt aan het bepaalde van de Wgv. Bij eventuele nieuwbouw van woningen is in de regels van het wijzigingsplan wel opgenomen dat nieuwe hoofdgebouwen niet binnen de hindercontour van de veehouderij mogen worden opgericht.



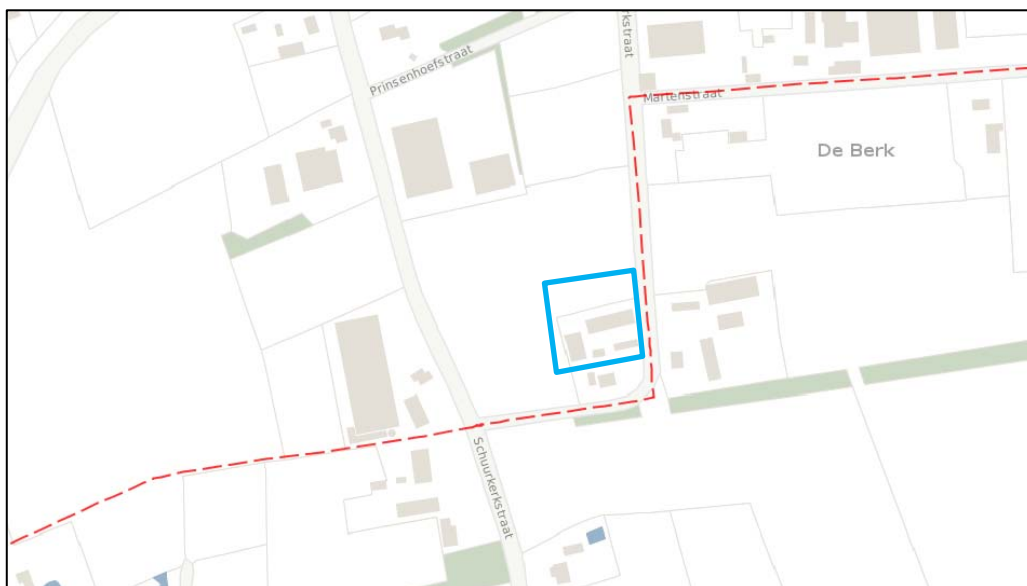
Schematische weergave hindercontour stal (is niet het emissiepunt, dat ligt op meer dan 50 meter) Berkstraat 2 en 2a ten opzichte van nieuw te vormen woonperceel.

Een nadere toetsing van het planvoornemen aan de milieuzonering van bedrijven in de directe omgeving is vooralsnog niet noodzakelijk. Aangezien voorliggend plan enkel de bestemming van het agrarische perceel wijzigt naar de bestemming 'Wonen', wordt niet voorzien in het fysiek ontwikkelen van nieuwe geluidsgevoelig objecten. Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.

5.9 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 binnen de blauwe contour het plangebied.

Bron: nederland.risicokaart.nl, 2016

Onder de Berkstraat is een transportroute gevaarlijke stoffen gelegen in de vorm van een buisleiding met gas. De regels met betrekking tot deze buisleiding staan in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevt). Aangezien in dit wijzigingsplan enkel de bestemming van het plangebied gewijzigd zal worden, en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het niet noodzakelijk om nader onderzoek te doen naar deze buisleiding.

De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is in het vigerend bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van het beheer en het onderhoud van de leiding. Daarnaast dient de dubbelbestemming ter bescherming van het woon- en leefklimaat als gevolg van de ligging van de leiding. Deze dubbelbestemming is deels gelegen op de gronden behorende bij het plangebied. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is eveneens opgenomen in dit wijzigingsplan.

5.10 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.

Aangezien het planvoornemen geen bouwontwikkelingen betreft, maar enkel in een bestemmingswijziging voorziet, zorgt dit niet voor veranderingen in de luchtkwaliteit ter plaatse. De beëindiging van het agrarisch bedrijf op het perceel heeft voor een verbetering van de luchtkwaliteit gezorgd door een afname van de veestapel (gassen) en het aantal landbouwvoertuigen (uitlaatgassen). De belasting die zij voortbrachten op de luchtkwaliteit is verminderd door het wegvallen van de agrarische activiteiten.

De bestemmingswijziging zorgt niet voor veranderingen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het wijzigingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die beter past bij de feitelijke situatie ter plaatse.

6.2 Opbouw van de regels

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het gemeentelijk handboek. Bovendien dient het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Rucphen 2012 als uitgangspunt voor het op te stellen wijzigingsplan. Het betreft hier de bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’. Ter waarborging van de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is tevens de bestemming ‘Groen – Landschapselement’ opgenomen.

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 van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels 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.

6.3 Regels

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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.

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.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Agrarisch

De agrarische bestemming is gelegen op de gronden, die door het verkleinen van het huidige bouwvlak, buiten de woonbestemming komen te liggen. Op deze gronden is agrarisch grondgebruik toegestaan. Enkel het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is mogelijk.

Groen – Landschapselement

Ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is de bestemming 'Groen – Landschapselement' langs de randen van het plangebied opgenomen. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen en/of het opslaan, storten of bergen van materialen, alsmede het gebruik van de gronden voor het grazen van dieren niet toegestaan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het gehele plangebied. De regeling die is opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' komt voort uit het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012". In voorliggend wijzigingsplan worden de rechten van twee burgerwoningen opgenomen binnen het bouwvlak behorend bij de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' gaat in dit wijzigingsplan gepaard met een maximaal aantal wooneenheden ter plaatse van het bouwvlak van 2 woningen.

Leiding – Gas

De op de verbeelding tot 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn, naast de primaire bestemming, mede bestemd voor de aanwezige leiding die bescherming behoeft. Voort is voor een gasleiding een onbelemmerde zone opgenomen van 5 meter waarbinnen geen bouwwerkzaamheden en aanlegwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder dat advies is verkregen van de leidingbeheerder. De leidingbeheerder beoordeelt of de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en of er geen kwetsbaar object wordt toegelaten. De leidingbeheerder geeft daarmee advies over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat daarmee wordt gegarandeerd.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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.

Algemene bouwregels

In dit artikel wordt geregeld dat de genoemde bouwdelen ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Bovendien staat in dit artikel dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, de dakhelling en nokrichting en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders mogen enkel gebruik maken van deze nadere eisen wanneer het doel is 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 de gronden in verband met calamiteiten.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt duidelijk gemaakt wat verstaan wordt onder gebruik dat strijdig is met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Algemene aanduidingsregels

Voor het plangebied zijn drie algemene aanduidingen opgenomen. Allereerst de 'archeologische verwachtingswaarde hoog' ter bescherming en veiligstelling van de hoge archeologische verwachtingswaarde ter plaatse. Als tweede de aanduiding 'Bebouwingsconcentratie', aangezien het perceel behoort tot een bebouwingsconcentratie. Als laatste de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar' voor de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel staat dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van de in dit artikel geschreven regels.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel staat dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om onder bepaalde voorwaarden het plan te wijzigen door het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels

In dit artikel worden de procedures beschreven die gevolgd moeten worden bij het afwijken van het bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, bij gebruik van een wijzigingsbevoegdheid en de toepassing van de nadere eisen regeling.

Overige regels

In dit artikel wordt de strafbepaling beschreven.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

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.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Rucphen 2012, wijzigingsplan Berkstraat 1 en 3 te Sprundel”.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 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.

7.2 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 een of meer woningen en de bouw van een 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 bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwactiviteiten mogelijk, anders dan de bestaande mogelijkheden. Een exploitatieplan is derhalve niet benodigd.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is geen exploitatieplan benodigd. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening.

Bijlage

Bijlage 1. Asbestinventarisatie Type A Berkstraat 1a Sprundel

