

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

Bestemmingsplan

“Kom Schijf”

Gemeente Rucphen

Bestemmingsplan

“Kom Schijf”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding
 - id. nr. : NL.IMRO.0840.2582M0001-DEF1
 - d.d. : 01-02-2012
 - gew. : 15-02-2013

Projectleider: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Projectcollega: mevr. ir. C. Hagnaars
Status: vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Ligging en beschrijving plangebied	3
1.4	Opzet plantoelichting	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	8
2.3	Ontwikkelingen	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie	24
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Historische lint	25
4.3	Woongebied	25
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.3	Bodem	28
5.4	Watertoets	29
5.5	Ecologie	30
5.6	Geluid	31
5.7	Luchtkwaliteit	31
5.8	Bedrijven en milieuzonering	31
5.9	Externe veiligheid	32
5.10	Geur	33
5.11	Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen	33
6	JURIDISCHE VORMGEVING	35
6.1	Planvorm	35
6.2	Toelichting op de regeling	36
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Regelgeving grondexploitatie	45
7.2	Economische uitvoerbaarheid	45
8	HANDHAVING	47
9	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	49
9.1	Maatschappelijke toetsing	49
9.2	Overleg	49



Luchtfoto Schijf (TerraDesk)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het beleid van de gemeente Rucphen is erop gericht om naast de bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen ook de bestemmingsplannen voor de kernen te actualiseren. Dit is nodig om te voldoen aan de huidige regelgeving en om aan te sluiten op de huidige inzichten ten aanzien van onder andere het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen.

Hiermee dient een samenhangend en op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemd geheel van bestemmingsplannen te ontstaan. Deze plannen dienen een adequate, handhaafbare regeling te bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarmee komt een einde aan de huidige ongewenste situatie, waarin bouwactiviteiten veelal alleen mogelijk zijn na kostbare en tijdrovende procedures. Even belangrijk zijn de voordelen voor burgers, bedrijven en instanties, zoals meer rechtszekerheid en kortere procedures. Ook kan beter worden opgetreden tegen ongewenste ontwikkelingen op basis van geactualiseerde gebruiksregels.

Bij de actualisering van de bestemmingsplannen is gekozen voor een kerngerichte aanpak. Het bestemmingsplan voor de kern Schijf zal een conserverend karakter hebben.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

In de kern Schijf vigeert momenteel het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Schijf", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 september 1998. Recent heeft ter plaatse van de Sint Anthoniusstraat 36 (locatie supermarkt) een partiële herziening plaatsgevonden. Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Schijf, Sint Anthoniusstraat 36" is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012. Ook zijn er nog enkele vrijstellingen verleend conform artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hiermee is onder andere de bouw van 17 woningen aan de Zoeksestraat en het appartementengebouw op de hoek van de Zoeksestraat / Sint Anthoniusstraat mogelijk gemaakt.

1.3 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied omvat de gehele bebouwde kom van Schijf. De kom wordt aan alle zijden begrensd door het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Rucphen.

Schijf is met 1.462 inwoners (1 januari 2012) het kleinste dorp binnen de gemeente Rucphen. Het ligt in het zuidelijke deel van de gemeente nabij de Belgische grens. Kenmerkend voor het dorp is de lintenstructuur die samenkomt bij de kerk, centraal in het dorp.

1.4 Opzet plantoelichting

Met onderhavig bestemmingsplan geeft de gemeente haar visie op het plangebied voor de komende 10 jaar. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is de visie inhoudelijk beperkt. Om een visie te kunnen formuleren is in hoofdstuk 2 eerst een analyse gemaakt van de huidige situatie en is kort ingegaan op recente ontwikkelingen. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het ruimtelijke beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 4 is de planvisie opgenomen. Hoofdstuk 5 gaat in op beperkingen van het plan vanwege de kwaliteit van de leefomgeving. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht en komen in hoofdstuk 7, 8 en 9 komen de economische uitvoerbaarheid, het handhavingsbeleid en de maatschappelijke toetsing aan de orde.



Historische wegenstructuur Schijf met eerste bebouwingscluster en ligging Vlettevaart

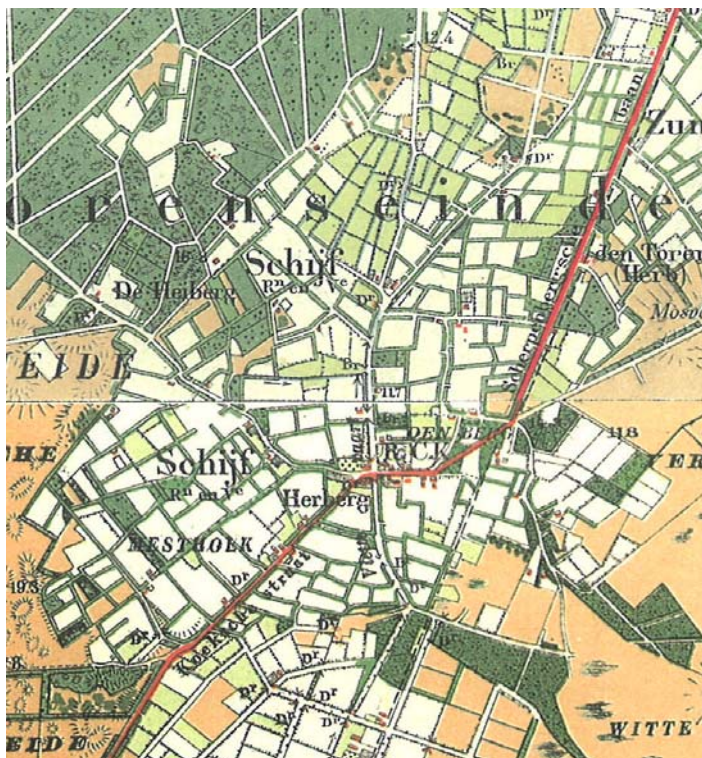
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis

Schijf is, evenals Rucphen en Zegge, ontstaan dankzij de turfwinning van veengebieden. In West-Brabant werden gedurende vijf eeuwen duizenden hectaren veengebied vergraven. Eén van de weinige restanten hiervan zijn de veenvaarten, die kanalen werden voor afwatering en transport naar handelsplaatsen zoals Roosendaal. Rond 1400 werd in Schijf de Vlettevaart gegraven. Deze leidde vanuit de Oude Zoek (de droogmakerij ten zuiden van Schijf) via Rucphen naar Oudenbosch.

Op enkele plaatsen zijn de vaarten nog als sloten langs de weg zichtbaar, zoals langs het Oud Kerkpad.



Historische kaart van Schijf

In 1882 kwamen een eigen parochie en kerk tot stand en in de directe nabijheid heeft de oudste bebouwing zich ontwikkeld tot een gesloten lintstructuur. De historische doorgaande route werd gevormd door de Hoeksestraat, Sint Antoniusstraat en de Scherpenbergsebaan. Langs deze weg verdichtte het lint zich in de 19e en de eerste helft van de 20e eeuw. Er kwamen meerdere wegen samen bij de kerk, zoals de Zoeksestraat, Roosendaalsebaan en Schijfsebaan. Hierdoor heeft Schijf een spinachtige wegenstructuur met richting het buitengebied een steeds opener karakter. De kerk met de pastorie vormen nog steeds de spil van het dorp, waarbij de kerktuin als cultuurhistorisch waardevol groenelement is aangeduid. Monumenten zijn in Schijf niet aanwezig. Wel zijn er enkele beeldbepalende panden. Deze zijn vooral langs de oude linten gesitueerd, zoals de school en enkele woningen. In de jaren '50 vond de eerste kleinschalige dorpsuitbreiding plaats aan de oostzijde van het dorp. Na de jaren '70 ontwikkelde zich in verschillende fasen een planmatig woongebied.

Bebouwingsstructuur

In het centrumgebied van Schijf, aan de Sint Antoniusstraat, is de oudste bebouwing geconcentreerd in een lint. Het bebouwingsbeeld is divers en de verschijningsvorm verschilt per pand. Naast arbeiderswoningen komen appartementen, villa's en woningen uit de jaren '60 tot '80 voor. De differentiatie in verschijningsvorm wordt bepaald door wisselende goot- en bouwhoogtes, toepassing van zowel langs- als dwarskappen en variatie in gevelindeling en –

detailtering. Gevels zijn veelal opgetrokken uit baksteen, hoofdzakelijk in roodtinten, en daken zijn voorzien van donkergrijze of rode dakpannen. De kerk en het statige parochiehuis zijn beeldbepalend in het dorp. De kerktoren vormt een oriëntatiepunt die vanuit de wijde omgeving het dorpsilhouet bepaalt.

Langs de ontsluitingswegen zijn linten ontstaan met bebouwing die sterk varieert in bouwperiode en daardoor ook in verschijningsvorm. Ten opzichte van het dorpscentrum is het aandeel vrijstaande woningen groter en komen incidenteel ook seriematige woningen voor. De afstand van de bebouwing tot de weg varieert, waardoor duidelijk sprake is van een perceelsgewijze invulling. Beeldbepalende gebouwen zijn de basisschool aan de Zoeksestraat en de woning met (veld)kapel aan de Roosendaalsebaan.

Achter de linten hebben op planmatige wijze uitbreidingen plaatsgevonden. De vroegste planmatige uitbreiding dateert uit de jaren '50 en betreft het Kapelblok. De bebouwing is er eenvoudig en traditioneel vormgegeven in één tot twee bouwlagen met een kap. In het noordelijke deel van Schijf zijn vanaf jaren '70 de woongebieden Den Berg en Den Aanwas gerealiseerd. Omdat de bouw over een langere periode is gespreid, is er een grote diversiteit aan bouwstijlen en woningtypen. Wel is er per cluster sprake van een eenduidige architectuurstijl door het seriematige bouwen en is over het algemeen een dorpsbouwstijl te onderscheiden. De woningen zijn hoofdzakelijk opgericht in twee bouwlagen met een kap, het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en de geveldetailtering is verzorgd. Verschillen ontstaan vooral door diversiteit in woningtypen. Op diverse plaatsen zijn clusters met seniorenwoningen in één bouwlaag met een kap aanwezig en aan de noordzijde staan vooral vrijstaande woningen met een individuele vormgeving.



Luchtfoto Schijf uit 1952 vanuit zuidwestelijke richting

Openbare ruimte

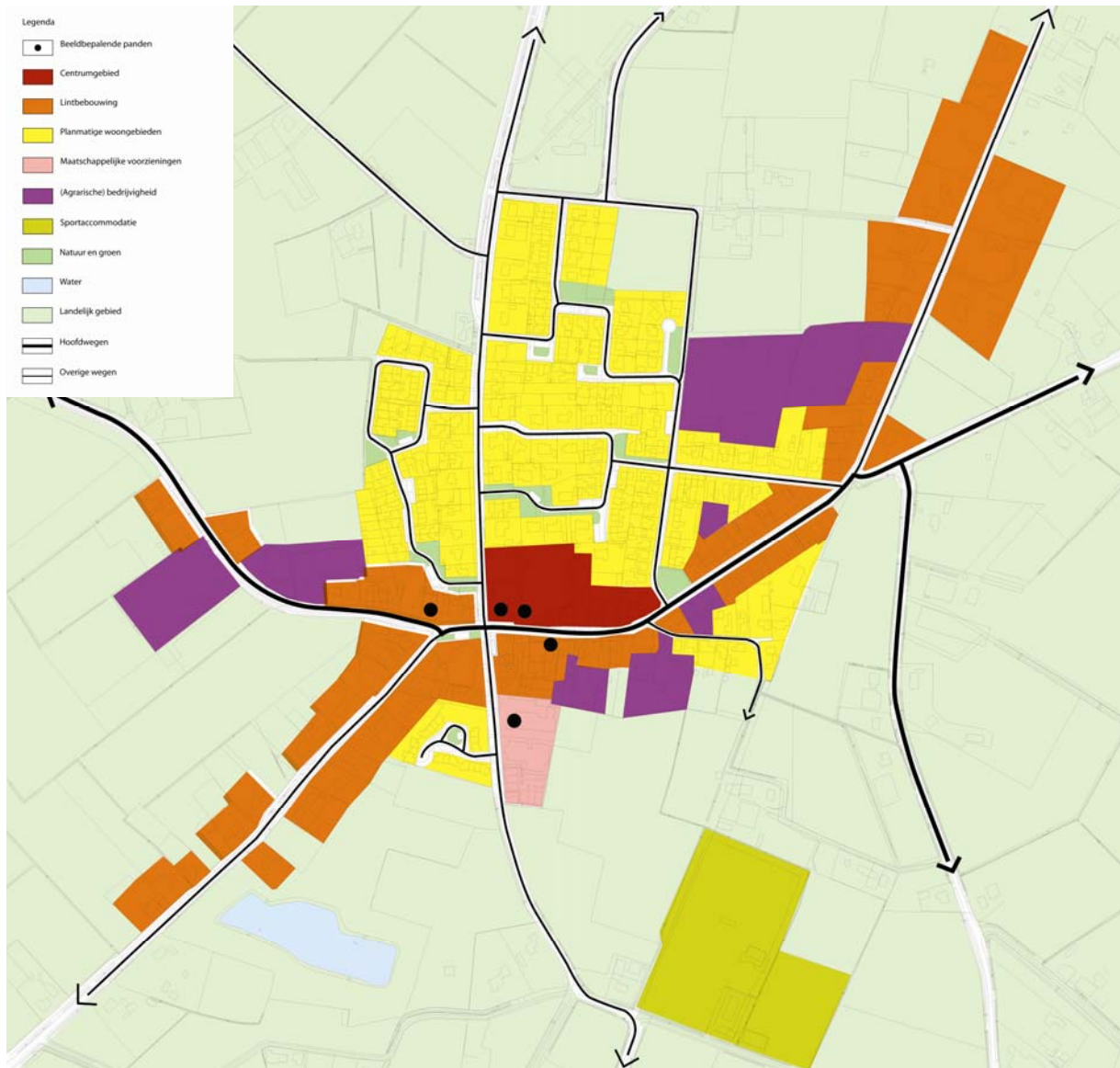
De doorgaande route voor autoverkeer wordt gevormd door de Roosendaalsebaan, Sint Antoniusstraat en Schijfsebaan, die het dorp in oostwestrichting doorkruist. Het profiel van deze wegen onderscheidt zich niet van andere hoofdwegen in Schijf en bestaan uit een rijbaan met aan weerszijden een trottoir. Voor de hoofdwegen die bij de kerk uitkomen geldt een maximum snelheid van 50 km/u. De overige wegen in Schijf zijn woonstraten ingericht als 30 km/u-zone. In deze woonstraten komen ook minder formele profielen voor, bijvoorbeeld door het ontbreken van trottoirs en/of hoogteverschillen.

Ondanks de kleinschalige opzet van het dorp zijn er enkele structurele groenvoorzieningen aanwezig. Het schaalniveau daarvan is echter dusdanig beperkt dat het niet noemenswaardig is deze specifiek in het plan te bestemmen. Langs de oude routes, zoals de Sint Antoniusstraat, zorgen bomenrijen voor een groen straatbeeld. Ook de pastorietaan bij de kerk geeft het dorp een groen karakter. In de planmatige woongebieden zijn kleinschalige groenvoorzieningen aanwezig die tevens functioneren als speelgelegenheid.

De directe omgeving van Schijf heeft een agrarisch karakter bestaande uit weilanden en akkers. De nabijgelegen Rucphense Bossen hebben daarentegen een zeer besloten karakter. Dit gebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en vormt een belangrijk natuurgebied voor de regio.



Impressiefoto's kom Schijf met van links naar rechts standbeeld 'Schijvenaer', de kerk en zicht op de Sint Antoniusstraat



Functionele structuur Schijf

2.2 Functionele structuur

Schijf is een dorp waar de woonfunctie centraal staat met een primair voorzieningenniveau. De meeste voorzieningen zijn van oudsher geconcentreerd aan de Sint Antoniusstraat. Naast maatschappelijke voorzieningen, zoals de kerk en een ouderensteunpunt, zijn er diverse commerciële voorzieningen aanwezig. Het betreft onder andere enkele horecagelegenheden, een supermarkt en een benzineverkooppunt (zonder LPG). Aan de Zoeksestraat zijn een basisschool en een gemeenschapshuis gesitueerd.

Het grootste deel van de bebouwing in Schijf bestaat uit woningen. De diversiteit in woningtypen is groot, zowel in de linten als in de planmatige woongebieden. Grondgebonden woningen betreffen meestal vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in het middeldure en dure segment. Het aantal rijwoningen is beperkt tot enkele clusters in Den Berg en Den Aanwas. Appartementen komen slechts beperkt voor in kleine clusters met name in het

centrumgebied. Medio oktober 2012 zijn er geen concrete bouwinitiatieven voor woningbouw, met uitzondering ter plaatse van de nieuw te realiseren supermarkt aan de Sint Antoniusstraat. Op de eerste verdieping zijn acht nieuwe appartementen voorzien. Vanuit beleidsmatig oogpunt zijn er wel zoekgebieden aangewezen voor woningbouw.

De bedrijfsfunctie is beperkt tot enkele solitaire bedrijven die van oudsher vooral in de linten aanwezig waren. Zo is aan de Roosendaalsebaan een fabrikant van aanhangwagens gesitueerd en aan de Sint Antoniusstraat een transportbedrijf en een groothandel in verlichting. Net buiten de bebouwde kom bevinden zich ook enkele kleine agrarische bedrijven, waaronder een kwekerij aan de Scherpenbergsebaan.

Aan het Oude Kerkpad aan de noordzijde van de bebouwde kom ligt direct grenzend aan het plangebied een bergbezinkbassin en een rioolgemaal die respectievelijk overtollig regenwater bergen en afvoeren en afvalwater afvoeren naar een rioolzuiveringsinstallatie.

Op het gebied van sport en recreatie is ten zuiden van de kern Schijf sportaccommodatie De Zoek gesitueerd waar de lokale voetbalvereniging gebruik van maakt. Op regionaal niveau zijn ook de nabij gelegen Rucphense Bossen van belang. Dit bosgebied kent een uitgebreid netwerk van wandel- en fietsroutes en omvat enkele campings.

2.3 Ontwikkelingen

In Schijf hebben recent enkele ontwikkelingen plaatsgevonden. Aan de Zoeksestraat zijn 17 starterswoningen gerealiseerd en tegenover de kerk is een kleinschalig appartementencomplex met commerciële ruimtes op de begane grond gebouwd.

Aan de Sint Antoniusstraat vindt ter plaatse van de huidige supermarkt een herontwikkeling plaats. Binnen het plangebied van de herontwikkeling wordt ruimte gereserveerd voor een nieuw gebouw, waarbij op de begane grond een nieuwe supermarkt komt met ruimte voor de vestiging van een andere detailhandelszaak. Daarnaast zijn op de begane grond de garages en bergingen van circa acht appartementen gelegen. Deze appartementen zijn voorzien op de eerste en tweede verdieping. Het op 29 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Bebouwde kom Schijf, Sint Anthoniusstraat 36" maakt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk. Deze partiële herziening is integraal opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Voor de nabije toekomst zijn geen nieuwe concrete ontwikkelingen bekend. Wel is in het Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma (iDOP) een visie opgenomen voor de komende 10 tot 15 jaar. Daarin worden onder andere het landschap in de omgeving de variatie in het dorp en de compacte opbouw als kwaliteiten benoemd. De huidige structuur vormt een goede basis voor verdere ontwikkeling, waarbij ook de ontwikkelingsmogelijkheden aan de zuidzijde beschouwd moet worden. Behoud en verbetering van de leefbaarheid is een belangrijk aspect in de dorpsgemeenschap. Op het gebied van wonen moet er sprake zijn van een gedifferentieerd woningbestand dat afgestemd is op de lokale vraag en inspeelt op demografische ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet vooral rekening gehouden worden met starters en senioren. Bedrijvigheid en ondernemerschap zijn van belang voor de leefbaarheid van een kleine dorpskern. Kleinschalige ondernemers moeten gestimuleerd worden en het bestemmingsplan kan hiervoor mogelijkheden bieden.

Ook essentiële sociale voorzieningen dienen in stand gehouden te worden ten behoeve van de leefbaarheid. Hierbij moet gedacht worden aan goede basisvoorzieningen voor de jeugd, het in stand houden van het verenigingsleven en voldoende zorgvoorzieningen om inwoners zo lang mogelijk in Schijf te kunnen laten wonen.

Tenslotte kan op het gebied van verkeer de leefbaarheid verbeterd worden. Momenteel geldt voor de ontsluitingwegen in Schijf een maximum snelheid van 50 km/u. De verkeersveiligheid kan verbeterd worden door de gehele kern in te richten als 30 km/u-zone. Hiermee kan ook de identiteit van het dorpshart versterkt worden.

Eén van de belangrijkste projecten uit het iDOP is dan ook het versterken en opwaarderen van het dorpshart. Hiervoor is het onder andere nodig om de Sint Antoniusstraat en de Zoeksestraat te herinrichten, de supermarkt te behouden en alle voorzieningen goed te presenteren aan de Sint Antoniusstraat. De pastorie kan eventueel een meer sociale functie krijgen en de speelvoorziening moet behouden blijven. De voorgestelde maatregelen uit het iDOP krijgen in principe geen juridische vertaling in het bestemmingsplan, omdat onderhavig plan enkel een conserverend karakter heeft. Alleen met algemene bouw- en gebruiksregels kan eventueel ingespeeld worden op wensen uit het iDOP, zoals het verruimen van de mogelijkheden voor kleinschalig ondernemerschap in de vorm van een beroep of bedrijf aan huis. Voor de hiervoor genoemde herontwikkeling van het gebied van de supermarkt vindt wel een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure plaats, waarmee een passende juridisch-planologische verankering tot stand komt.



Gebiedsvisie dorpshart uit iDOP Schijf

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

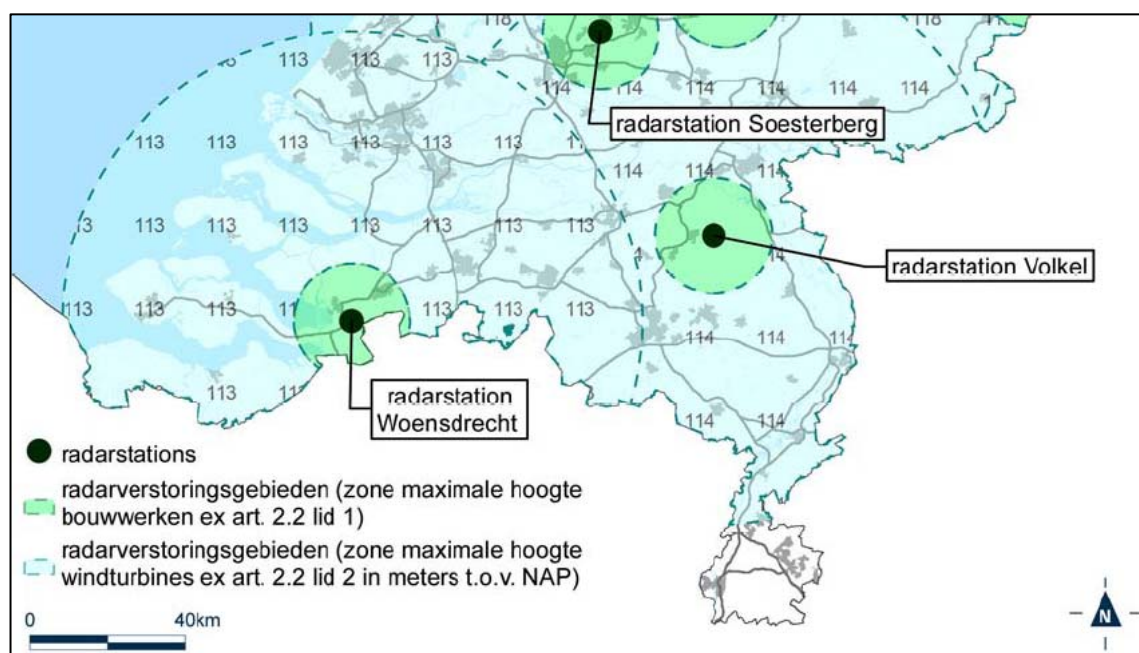
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en in werking getreden als opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen van nationaal belang maken geen onderdeel uit van het plan. Op gemeentelijk niveau zijn voor het plangebied wel doelen gesteld voor het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving met het behouden van natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zie ook de toetsing aan het gemeentelijk beleid.

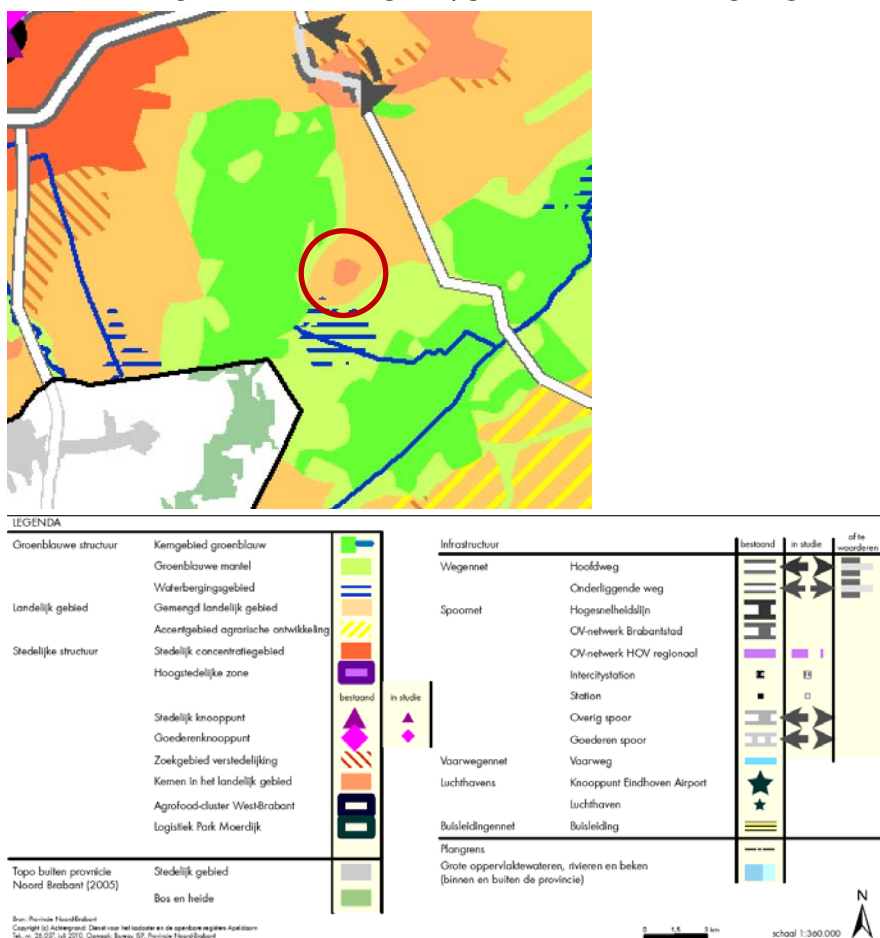


Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er regels uit het Barro/Rarro van toepassing. Het betreft de regels ten aanzien van radarverstoringgebieden. Het betreft hier het radarverstoringgebied van de militaire luchthaven Woensdrecht. Onderhavig plangebied ligt in twee zones behorende bij het verstoringgebied. Binnen deze zones is het niet toegestaan om bouwwerken hoger dan 110 meter respectievelijk 113 meter boven NAP op te richten. In onderhavig bestemmingsplan zijn derhalve twee gebiedsaanduidingen opgenomen met deze regeling.



Uitsnede Structurenkaart SVRO in rood het plangebied aangeduid

3.2 Provinciaal beleid

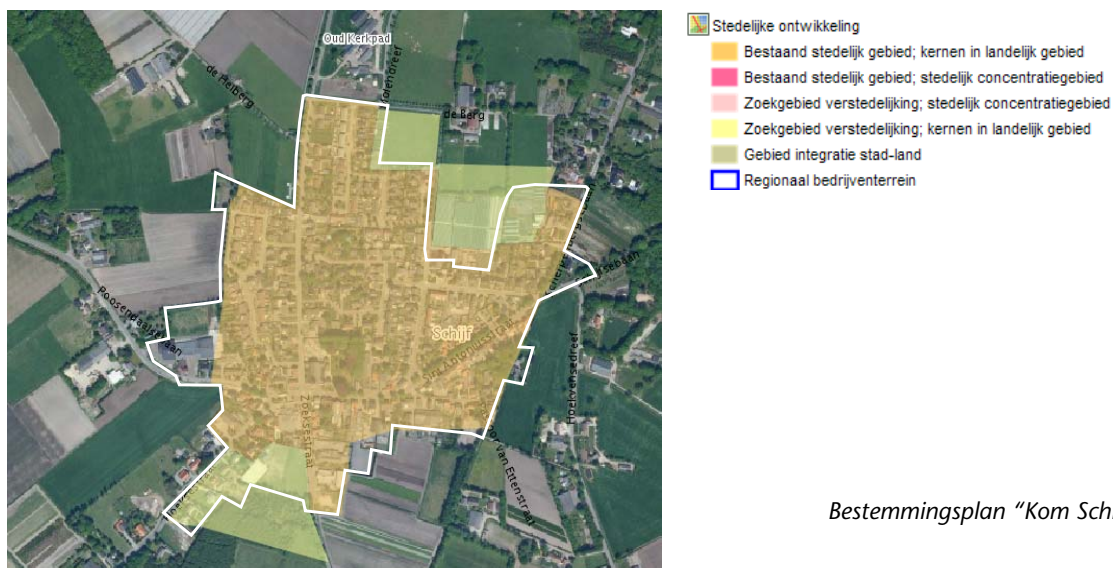
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2011)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal 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 ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Uit de structurenkaart van de SVRO kan geconcludeerd worden dat voor Schijf het beleid ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Ook het beleid voor de rondom de kern gelegen gebieden, aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' is van toepassing.

Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Ten aanzien van het 'gemengd landelijk gebied' beschouwt de provincie Noord-Brabant het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen direct rondom dorpen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.











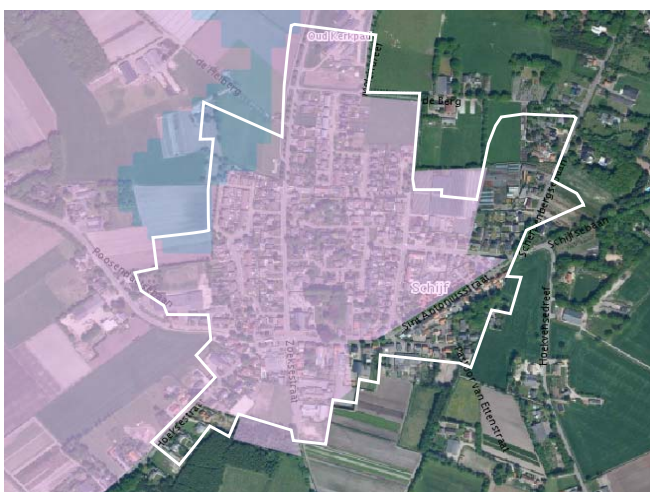
Bestemmingsplan "Kom Schijf"



-  Ontwikkeling intensieve veehouderij
-  Verwevingsgebied
-  Extensiveringsgebied
-  Primair landbouwontwikkelingsgebied
-  Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels/dassen
-  Secundair landbouwontwikkelingsgebied
-  Ontheffingsgebied artikel 9.4, lid 4
-  Specifieke locatie intensieve veehouderij
-  Geiten- en schapehouderijen
-  Bouwblokken waar RBV is toegepast



-  Overige agrarische ontwikkeling en windturbines
-  Glasboomteeltgebied Zundert
-  Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
-  Vestigingsgebied glastuinbouw
-  Agrarisch gebied
-  Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
-  Zoekgebied voor windturbines
-  Bestaande glastuinbouwbedrijven buiten aangewezen gebieden



-  Water
-  Regionaal waterbergingsgebied
-  Reserveringsgebied waterberging
-  Waterwingebied
-  25-jaarszone kwetsbaar
-  25-jaarszone zeer kwetsbaar
-  100-jaarszone zeer kwetsbaar
-  Boringvrije zone
-  Primaire waterkering en beschermingszone
-  Aansluiting primaire waterkering
-  Winterbed
-  Lange-termijnreservering winterbed

Diverse kaartuitsneden uit Verordening ruimte met begrenzing plangebied

Verordening ruimte 2012 (2012)

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wenst in te zetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de Verordening ruimte 2012. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde en op 1 juni 2012 in werking getreden Verordening ruimte 2012 stelt regels aan onder meer stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Op onderhavig plangebied zijn voor het grootste deel de regels voor bestaand stedelijk gebied voor kernen in het landelijke gebied van toepassing. Kleine delen zijn aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Stedelijk ruimtebeslag dient zoveel mogelijk in deze gebieden geconcentreerd te worden. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen.

Een groot deel van de bebouwde kom van Schijf ligt ook binnen de kwetsbare 25-jaarszone, een beschermingszone voor grondwaterwinning voor de openbare watervoorziening. Deze zone ligt als een schil om het waterwingebied. De bescherming van deze gebieden is afhankelijk van de kwetsbaarheid van de winning. De gemeente geeft vorm aan het vereiste van voorrang voor de grondwaterbescherming. Tevens geldt een verantwoordingsplicht: uit het bestemmingsplan moet blijken dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus gemeente Rucphen (2003)

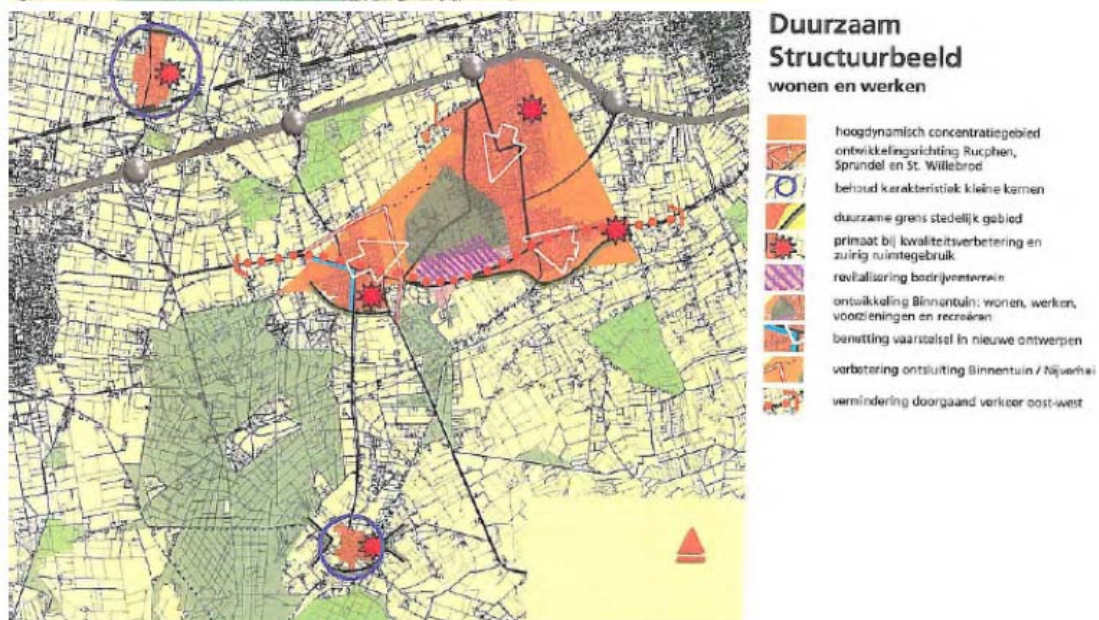
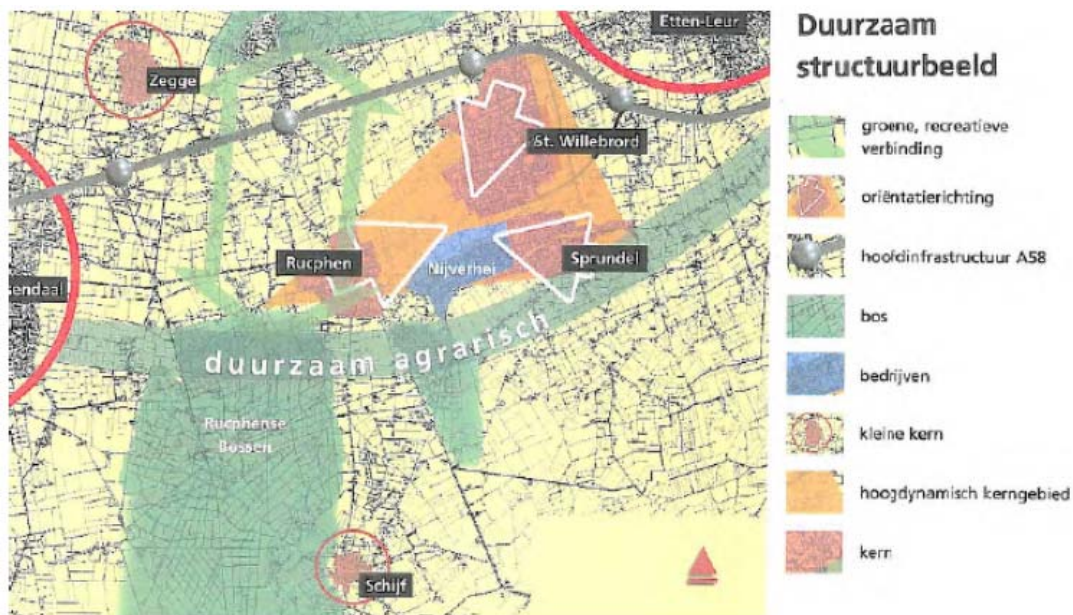
De StructuurvisiePlus is het vertrekpunt voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van zowel het buitengebied als de kerkdorpen van de gemeente. De hoofdgedachte van de structuurvisie is het streven naar een duurzame groene landelijke gemeente, met volop recreatieve mogelijkheden en leefbare kernen. Het plan geeft invulling aan het doel om kwalitatieve ruimtelijke aspecten en het profiel en image van de gemeente meer structurerend te laten zijn. Het plan geeft het ambitieniveau van de gemeente Rucphen aan, en niet een eindbeeld. De StructuurvisiePlus is opgebouwd uit twee delen, te weten een deel visie, ambitie en programma en een deel verantwoording.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Schijf is een duidelijke contour aanwezig in de vorm van het gebied De Zoek. Daarnaast is een verdere uitbreiding in oostelijke en westelijke richting (langs de linten) niet wenselijk, omdat hiermee afbreuk wordt gedaan aan de verweving van het dorp met het landschap. Een mogelijke ontwikkelingsrichting bevindt zich aan de noordzijde. Gezien de beperkte mogelijkheden zal woningbouw slechts mondjesmaat plaatsvinden.

Kleinschalige inbreidingsmogelijkheden zijn aanwezig in de Sint Antoniusstraat. Recentelijk is aan deze weg seniorenhuisvesting gerealiseerd.

Kwaliteiten van Schijf liggen in de kleinschaligheid en de verweving met het landschap. In de toekomst dient zorgvuldig omgegaan te worden met deze waarden. Aandachtspunten zijn:

- Het vormgeven van een dorpshart;
- Het markeren en behouden van de karakteristieke overgangen tussen dorp en land langs de uitvalswegen van de kern;
- Aandacht voor de kwaliteit van randen, overgangen tussen bebouwd en onbebouwd.



Uitsnedes uit StructuurvisiePlus Rucphen

Integraal Dorpontwikkelingsplan Schijf (2009)

Voor de kern Schijf is in 2009 een zogenaamd integraal dorpontwikkelingsplan (iDOP) opgesteld. Met een iDOP kan integraal de problematiek rondom de leefbaarheid van kleine kernen in beeld worden gebracht en kunnen gewenste oplossingen met een sterke betrokkenheid en zelfwerkzaamheid van bewoners, gebruikers en overheid worden gerealiseerd.

Een iDOP kijkt niet alleen naar de problemen van nu, maar ook naar die van over tien jaar. Integraal wil zeggen dat fysieke, economische en sociale aspecten in onderlinge samenhang worden bekeken. Het iDOP geeft antwoord op de vraag hoe de inwoners het leven in hun dorp nu beleven en op welke wijze hun dorp zich zou moeten ontwikkelen. Het iDOP zet alle wensen en ideeën die spelen in het dorp in een soort agenda (programma). Hierdoor is het voor verschillende initiatiefnemers, dorpsraad en gemeente inzichtelijk waar zij hun activiteiten in de toekomst op kunnen richten en in samenspraak kunnen ontwikkelen.

Voor de kern Schijf betreft het een visie voor de komende 10 tot 15 jaar gericht op diverse thema's, zoals het dorpshart, sociale voorzieningen, wonen, werken, verkeer en communicatie. Per thema zijn acties geformuleerd die bij kunnen dragen aan de leefbaarheid van de kern. Om deze acties in te zetten dienen projecten opgezet te worden. Voor bepaalde onderwerpen heeft de gemeente al beleid geformuleerd en zijn er al werkzaamheden gepland in de tijd. Voor andere zaken dient wellicht aanvullend onderzoek plaats te vinden, terwijl andere aspecten vrijwel direct uitgewerkt kunnen worden. Voor een concreet overzicht van de thema's en de bijbehorende acties wordt verwezen naar bijlage 4 van het iDOP.

Sociale structuurvisie (2008)

De gemeente heeft, mede onder invloed van de Wmo, in 2008 een sociale structuurvisie opgesteld. Deze sociale structuurvisie vormt het taakstellend kader waarmee het gemeentebestuur aangeeft hoe zij de sociale structuur van de gemeente onderhoudt en waar nodig wil versterken. De sociale structuurschets benoemt op basis van analyses van de plaatselijke situatie uitgangspunten om de gemeente meetbare doelen te laten vaststellen en legt een inhoudelijke basis voor de organisatie van het sociale beleid. Met deze sociale structuurschets heeft de gemeente het instrument om lokaal sociaal beleid te kunnen voeren. Dit instrument kan ook gebruikt worden in het proces van netwerksturing naar participanten in de sociale infrastructuur en voor de invulling van de regierol. Enkele algemene aanbevelingen zijn een integrale benadering van sociale infrastructuur, burgerparticipatie en initiëren van sociale netwerken.

Specifiek voor Schijf zijn de volgende punten van belang:

- Het verenigingsleven is goed;
- Informatievoorziening over beleid voor het dorp kan beter;
- De tamelijk hechte dorpsgemeenschap dient behouden te blijven;
- Realisatie van nieuwbouw aan de rand van het dorp en sloop van vervallen panden in het centrum;
- Spreekuur van een huisarts en een woonzorgcomplex zijn gewenst;
- Meer activiteiten voor jongeren en naschoolse activiteiten in het schoolgebouw.

Structuurvisie detailhandel en horeca (2008)

De gemeente Rucphen is een aantrekkelijk verblijfsgebied voor bewoners, recreanten en toeristen. De aanwezige detailhandel en voorzieningen zijn van groot belang voor het leefklimaat in de gemeente. In de Structuurvisie detailhandel en horeca is het huidige aanbod per kern geanalyseerd en vertaald naar een toekomstgerichte visie.

Voor Schijf luidt de beleidslijn als volgt:

- Vestiging van winkels langs doorgaande wegen blijven faciliteren;
- Zinloze winkelbestemmingen, indien nog aanwezig een andere bestemming geven;
- Uitbreiding van het huidige horeca-aanbod binnen de kern Schijf bestemmingsplanmatig tegengaan;
- Maatregelen treffen om het authentieke karakter van het centrum van Schijf (Sint Anthoniusstraat) zo veel mogelijk intact te laten en waar mogelijk te versterken;
- Zoveel mogelijk profiteren van (passerende) recreanten en toeristen bijvoorbeeld door bestaande of nieuwe recreatieve routes (fietsen, wandelen en dergelijke) door de kern te leiden.

Economische visie Rucphen 2008-2020 (2008)

In 2008 is de Economische visie Rucphen 2008-2020 opgesteld met als doel te werken aan een ondernemende en economisch bruisende gemeente. Hiervoor zijn doelstellingen geformuleerd op basis van de thema's:

- Versterken van de economische structuur;
- Ruimte om te ondernemen en bereikbaarheid;
- Verbetering van de arbeidsmarkt;
- Economische samenwerking;
- Imago en promotie.

Specifiek voor de kern Schijf wordt alleen benoemd dat de dagelijkse detailhandel niet goed functioneert door onvoldoende draagvlak. Vanwege het toerisme in de kern is er draagvlak voor horeca. Het aanbod is voldoende.

Woonvisie gemeente Rucphen 2008 – 2012 (2008)

Dit beleidsdocument is vastgesteld op 20 maart 2008. De gemeente Rucphen kiest voor een vitale gemeente. 'Kiezen voor een vitale gemeente' is en blijft dan ook het centrale thema van de update van de woonvisie. Het centrale thema geeft richting aan de beleidskeuzes die de gemeente wil maken. De visie gaat uit van drie speerpunten:

- Toetredingsmogelijkheden verruimen op de woningmarkt voor starters en jonge terugkeerders;
- Het bieden van een passende huisvesting aan senioren en mensen met een functiebeperking, afgestemd op een adequate infrastructuur van wonen, zorg en welzijn;
- Verruimen van de mogelijkheden voor doorstromers en instromers.

Een belangrijk onderdeel in het realiseren van het woonbeleid is het nieuwbouwprogramma. De gemeente Rucphen heeft een omvangrijk bouwprogramma, waarvan een deel al nader is uitgewerkt, maar waarvan een substantieel deel nog onbekend is of het in het huur- of koopsegment terecht komt en voor welke doelgroep het gebouwd gaat worden. Tot 2015 is er op grond van deze visie voldoende kwantitatieve plancapaciteit om nieuwbouwwoningen te

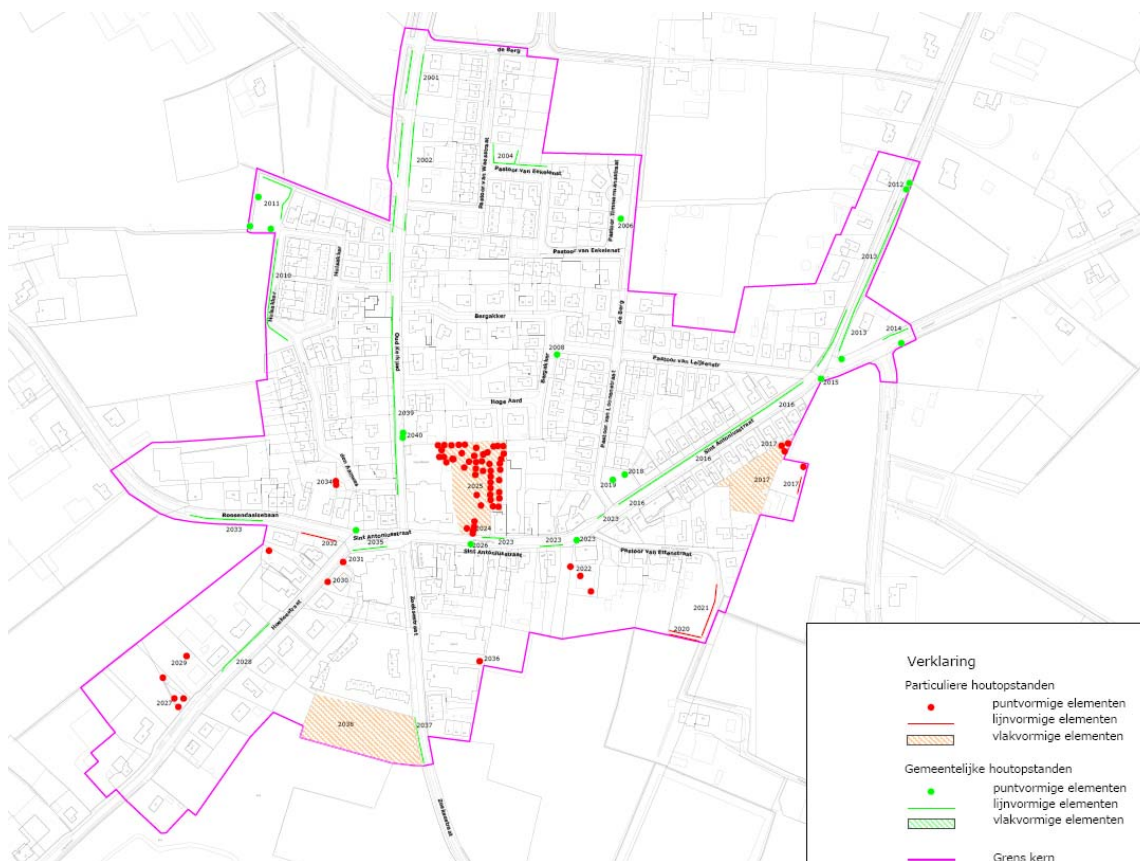
realiseren. Vooruitkijkend is tussen 2015 en 2020 een woningbehoefte van 300 woningen voorzien. De bestaande plancapaciteit kan invulling geven aan de woningbehoefte.

	Rucphen	Schijf	Sint Willebrord	Sprundel	Zegge	Gemeente Rucphen
Woningvoorraad 01/01/2007	1.880	550	3.910	2.000	830	9.170
Additionele behoefte 2007-2010						120
Additionele behoefte 2011-2015						165
Totale behoefte 2007-2015						285
Ruimte (plan capaciteit per 01/01/2008)	330	30	320	180	70	930

Bron: Gemeente Rucphen, CBS, Provincie Brabant, bewerking Companen.

Wanneer de gemeente meer tegemoet zou willen komen aan de fricties op de woningmarkt, dan zou de volgende verdeling van de toevoeging van 600 nieuwbouwwoningen (dus exclusief de extra ambitie en de zorgplaatsen) passend en wenselijk zijn:

- 45% voor starters en jonge terugkeerders tot 36 jaar = 270 woningen;
- 35% voor senioren (55-plussers) = 210 woningen;
- 20% voor doorstromers en instromers (tot 55 jaar) = 120 woningen.



Groene Kaart behorende bij de kern Schijf

Visiedocument Groenbeleid Rucphen (2008)

Het Visiedocument Groenbeleid Rucphen van oktober 2008 beschrijft de waarden van groen voor luchtkwaliteit, speelruimte, economie, gezondheid, natuur, water, leefbaarheid en ruimtelijke waarde. Het rapport geeft verder aan dat de (beeld)kwaliteit van groen sterk afhankelijk is van het plan- en ontwerpproces van ruimtelijke projecten en dat daarom vroegtijdige afstemming noodzakelijk is. Bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied is het van belang dat knelpunten, zoals te weinig groen en een hoge parkeerdruk inzichtelijk worden gemaakt en daar rekening mee wordt gehouden in het plan. Zo ook dient bekend te zijn of er binnen de invloedssfeer van het plan bomen aanwezig zijn, zodat hier een overwogen keuze in gemaakt kan worden. Als extra toetsingskader is een Groene Kaart (november 2010) opgesteld. Op deze kaart zijn waardevolle particuliere en gemeentelijke bomen plus houtopstanden opgenomen.



Uitsnede groenstructuurkaart met de kern Schijf weergegeven

Groenstructuurplan Rucphen (2010)

Het Groenstructuurplan komt voort uit het Visiedocument Groenbeleid en geeft richting aan het behoud en de ontwikkeling van groenstructuren in het stedelijk gebied. Het plan bevat een groensaldoregeling voor een verantwoorde omgang met groen. De regeling zorgt ervoor dat er niet onbekommerd aan de groene ruimte kan worden gesnoept. De Groenstructuurkaart toont de meest relevante groene structuren in de gemeente alsmede vormt het een visiebeeld.

Voor de kern Schijf geldt dat het duidelijke kwaliteiten heeft die zich onderscheiden van de andere kernen. Grote inheemse bomen, hagen en landelijke dorpsentrees ademen de sfeer van een landelijk dorp. De Schijfsebaan die vanuit het oosten de kern binnenkomt wordt begeleid door hagen. Het doorzetten van deze hagen in de kern bindt de kern met het landelijke gebied.

Ook de overige landschappelijke aders als Sint Antoniusstraat, Roosendaalsebaan, Hoeksestraat en Zoeksestraat zouden ingericht moeten worden met bomenrijen van inheemse houtsoorten geaccentueerd door hagen of gazons. Nu kennen deze straten nog een te grote diversiteit aan bomen en exotische onderbegroeiing. De zuilbomen in de Zoeksestraat zijn binnen de visie een uiterste ongelukkige keuze maar voegen ook weinig toe aan het straatbeeld.

Ook het hart van Schijf zou mogen vergroenen bijvoorbeeld rondom de kerk en door de parochietuin een meer openbaar karakter te laten hebben. Waar weinig ruimte is en waar men het gezellige centrum nadert kunnen de gevels en straten aangekleed worden met leibomen waardoor een nog intiemere sfeer en verblijfsplek ontstaat waar mensen een hapje en drankje doen na hun fiets- of wandeltocht door de natuur en het afwisselende en interessante buitengebied.

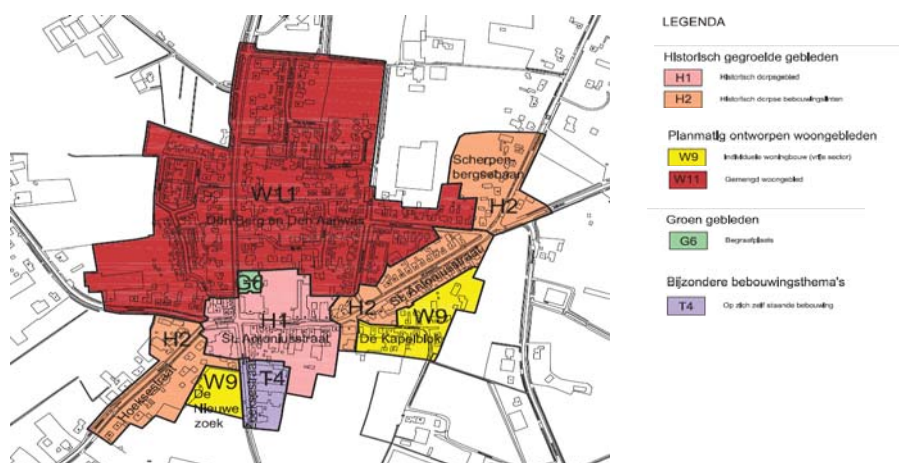
Welstandsnota (2011)

In het kader van de Woningwet heeft de gemeente een welstandsnota opgesteld met daarin criteria in het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving. De welstandsnota is in 2011 herzien en op 15 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

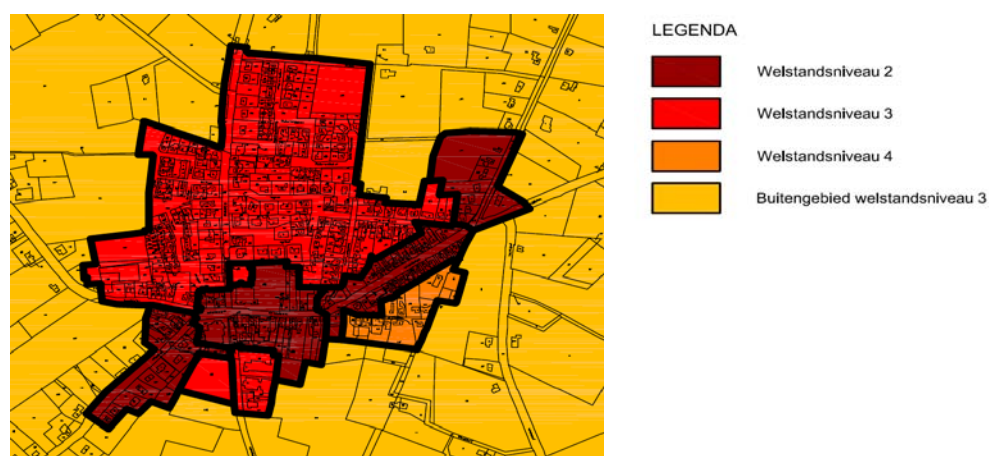
De bebouwing in het historische dorpsgebied en de linten is in Schijf het meest waardevol en daarom is op deze gebieden welstandsniveau 2 (regulier) van toepassing. De bebouwing vertelt over de ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp. Het welstandstoezicht is gericht op de individuele uitstraling van de bebouwing. Wijzigingen en toevoegingen moeten passen bij de architectuur van de betreffende individuele woning.

Voor de overige gebieden geldt een soepel welstandsbeleid. De verkaveling van de veelal planmatig ontworpen woongebieden heeft een sterke structuur die variatie in bebouwing kan verdragen. Het is van belang dat een balans gevonden wordt tussen levendigheid en chaos.

De Kapelblok aan de zuidoostzijde van Schijf is welstandsvrij. De ruime opzet van het gebied, gecombineerd met de ruimte die de bebouwing op de kavels heeft mag leiden tot een verdere individuele ontwikkeling, mede omdat het groen de samenhangende factor blijft.



Gebiedsindeling uit welstandsnota



Welstandsniveaus uit welstandsnota

Beleidsregel 'aan huis gebonden beroepen' (2011)

Deze beleidsregel uit 2011 dient om beroepsmatige activiteiten eenduidig en helder vast te leggen. Het vestigen van een vrij beroep (zoals advocaten, notarissen adviseurs en makelaars) aan huis is mogelijk mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft. Hierbij hoeft niet afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

Ook zijn er beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten die in een woning of bijgebouw kunnen worden uitgeoefend, zoals een autorijkschool, computerservice of fotograaf. Deze activiteiten zijn niet rechtstreeks mogelijk, maar er kan onder voorwaarden gebruik gemaakt worden van een afwijkingmogelijkheid. Enkele van deze voorwaarden zijn dat de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit, dat de woning als zodanig herkenbaar moet blijven en dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft. Met deze beleidsregel worden voldoende mogelijkheden geboden voor activiteiten aan huis die passen in een woonomgeving. Het is niet wenselijk activiteiten zoals detailhandel en publieksgerichte activiteiten toe te staan, als deze niet passen binnen de uitgangspunten van deze beleidsregel.

Beleidsnotitie mantelzorg (2011)

Binnen de gemeente Rucphen is het nog steeds de gewoonte dat kinderen voor hun ouders gaan zorgen als deze ouderen hulpbehoevend worden: mantelzorg. Daarom is in 2011 een beleidsnotitie vastgesteld. Omdat mantelzorg nooit voor een onbepaalde duur is, is het mogelijk om tijdelijk de geldende bestemmingsregels te verruimen. 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 separate voorwaarden opgesteld. Voor beide vormen moet aantoonbaar sprake zijn van een ondersteuningsaanvraag en van één huishouden. Bij een aangebouwd bijgebouw geldt dat wanneer de uitbreiding niet past binnen de bestemmingsplanregels, er ten behoeve van een bijgebouw een vergunning tot afwijking kan worden verleend tot 70 m² tot een maximum van 120 m² totaal aan bijgebouwen. Bij het plaatsen van een tijdelijke vrijstaande woonunit mag het oppervlak maximaal 70 m² bedragen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter tot een bebouwingspercentage van maximaal 50% van het bouwperceel.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2006-2016 (2006)

In 2006 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld met als doel de gemeente een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem te bieden, waarbij de kwaliteit voor de individuele burger in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de rest van de samenleving. Uitgangspunten van het plan zijn:

- Voorzien in de groeiende behoefte aan mobiliteit;
- Vergroten van de verkeersveiligheid;
- Verbeteren van de leefbaarheid;
- Garanderen van de bereikbaarheid.

Voor de kern van de kom Schijf gelden de volgende specifieke doelen:

- Realisatie fietsvoorzieningen/-stroken ter hoogte van de Schijfse Vaartkant;
- Afronden van de inrichting van de 30 en 60 km/uur-gebieden.

Nota Parkeernormen Rucphen (2011)

Als onderdeel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is in 2011 de Nota Parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunten van deze nota zijn:

- Het vaststellen van parkeernormen levert een bijdrage aan de leefbaarheid in de gemeente;
- De nota levert een bijdrage aan de economische vitaliteit van de gemeente;
- De nota speelt in op de toekomstige ontwikkeling, zodat duurzaamheid is gewaarborgd.

Op grond van de door de CROW (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) gehanteerde gebiedsindeling ligt de kern Schijf in een niet-stedelijk gebied met nader aangeduid zone centrum. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de parkeernormen relevant zijn gelden voor Schijf de in de nota opgenomen normen.

3.4 Conclusie

Onderhavig plan betreft een conserverend plan. Er wordt aangesloten bij de bestaande situatie en de regelingen uit de vigerende ruimtelijke plannen. Waar nodig zijn, vanuit het provinciale en gemeentelijke beleid, beschermende maatregelen opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij kan gedacht worden aan de beschermingszone voor grondwaterwinning uit de Verordening ruimte, de archeologische verwachtingswaarde vanuit het erfgoedbeleid en de mogelijkheden voor mantelzorg en beroepsmatige activiteiten aan huis.

4 VISIE OP HET PLANGEBIED

4.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van Schijf geldt hierbij als uitgangspunt. Ruimte voor voorzieningen is vooral aanwezig in de Sint Antoniusstraat. De omliggende gebieden richten zich vooral op de woonfunctie, waarbij, conform de huidige situatie, verspreid ruimte is voor andere functies. Er worden geen nieuwe voorzieningen of bouwinitiatieven mogelijk gemaakt.

Ter verbetering van de leefbaarheid en als uitwerking van de visie uit het iDOP worden in onderhavig bestemmingsplan wel algemene mogelijkheden geboden voor een beroep of bedrijf aan huis en zijn beperkte bouwmogelijkheden aanwezig binnen de huidige bestemming.

4.2 Historische lint

De meeste voorzieningen zijn van oudsher geconcentreerd aan de Sint Antoniusstraat en komen verder nog verspreid voor op de aansluitende linten zoals de Roosendaalsebaan en de Zoeksestraat. De diverse bedrijfs-, centrum-, horeca-, maatschappelijke en detailhandelsfuncties worden positief bestemd, waardoor het mogelijk blijft om de betreffende functie te kunnen blijven ontplooien. Evenals in de andere kernen in de gemeente Rucphen wordt ook in Schijf een winkelconcentratiebeleid gevoerd. Het streven van het gemeentebestuur is gericht op het concentreren van detailhandel en horeca aan de Sint Antoniusstraat.

4.3 Woongebied

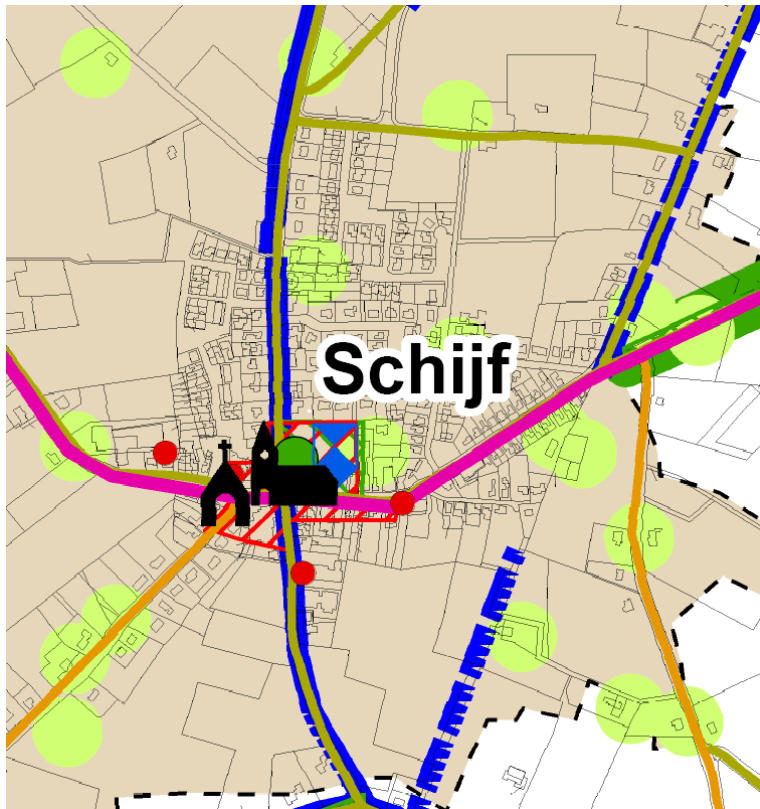
Het plangebied bestaat naast de historische linten uit woongebieden. In de woongebieden staat de woonfunctie centraal en is deze overheersend (ook al komen ook hier af en toe wel commerciële functies voor).

Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur van de woongebieden zal worden gerespecteerd en door middel van een conserverende regeling worden vastgelegd in bestemmingsplanregels. Bestaande rooilijnen worden als uitgangspunt genomen voor de bouw.

Functionele structuur

In de woongebieden heeft de woonfunctie de prioriteit. Desalniettemin komen in en nabij de woongebieden enkele verspreide (bedrijfs-)voorzieningen voor. Deze (bedrijfs-)voorzieningen worden eveneens positief bestemd, waardoor het mogelijk blijft om de betreffende functie te kunnen blijven ontplooien. Zij krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid (mits de bedrijvigheid niet een zwaardere milieubelasting met zich mee brengt), waardoor alle ondernemers de kans behouden om hun bedrijf rendabel voort te zetten. Door per bestemming een wijzigingsbevoegdheid op te nemen is enige flexibiliteit mogelijk indien het wenselijk is na eventuele bedrijfsbeëindiging of sluiting de functie van het pand te herzien. Nieuwvestiging van voorzieningen in de woongebieden wordt uitgesloten.




Uitsnede uit cultuurhistoriekaart

Historische bouwkunst

-  kerk
-  kapel
-  rijksmonument
-  karakteristieke bebouwing

Historische stedenbouw

-  historisch dorpsgebied 1900

Historische geografie

-  oude hoofdverbinding
-  drift of steeg
-  overige wegen
-  turfvaart, nog bestaand
-  turfvaart, tracé nog aanwezig als weg
-  oud erf
-  zone cultuurgronden (1840)

Historisch groen

-  monumentale boom
-  historisch groen
-  laanbeplanting

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Algemeen

De kwaliteit van de leefomgeving bestaat aspecten gerelateerd aan de ondergrond (geomorfologie, bodemkwaliteit, archeologie en water), aan het natuurlijk functioneren (water, natuur, landschap) en aan de effecten van menselijk handelen (verkeer, bedrijvigheid en zoneringsaspecten).

In het kader van onderhavig conserverende bestemmingsplan worden uitsluitend de aspecten benoemd die vanuit een wettelijk kader verplicht zijn. Omdat er geen wijzigingen in het plangebied voorzien zijn, zijn geen specifieke kansen of belemmeringen onderzocht.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

Voor wat betreft cultuurhistorie en archeologie heeft de gemeente in 2010 de Erfgoedverordening vastgesteld. Medio 2012 is een herziening van dit beleid voorzien. Met de huidige verordening wordt onder andere de aanwijzing en instandhouding van monumenten en archeologische terreinen geregeld. Aan de hand van de erfgoedkaart wordt een overzicht geboden van het boven- en ondergrondse erfgoed in de gemeente. De kaart bestaat uit een cultuurhistoriekaart en een archeologiekaart.

Op de cultuurhistoriekaart zijn cultuurhistorische waarden en beleid opgenomen. Schijf bevindt zich geheel in de zone 'cultuurgronden (1840)'. Deze categorie duidt het gebied aan, dat voor de grootschalige heideontginningen reeds in cultuur was gebracht. De cultuurgronden omvatten akkerlanden, weilanden en kleine bospercelen. In tegenstelling tot de hogere zandgronden van Noord-Brabant ontbreekt in dit gebied een duidelijke landschappelijke zoneringspatroon (een patroon waarbij akkerlanden voorkomen op dekzandruggen en weilanden in beekdalen), die samenhangt met de hoogteligging van gronden. Wel domineren aan de randen van de 'zone cultuurgronden (1840)' de weilanden, hetgeen samenhangt met de overgang naar de natte heidegronden. Opvallend is bovendien dat veel weilanden relatief dicht bij de erven zijn gesitueerd. Dit duidt erop dat veeveelt een prominente rol speelde in het boerenbedrijf. Schijf heeft ook een rijk historisch-geografisch erfgoed. Bijzonder is de Vlettevaart als één van de turfvaarten in de omgeving. Deze watergangen hebben in het verleden een belangrijk aandeel gehad in de lokale economie. Per schuit werd de gestoken en gedroogde turf afgevoerd naar turfhavens in Oudenbosch, Roosendaal en Leur. Ook het spinvormig wegenpatroon met centraal het historische dorpsgebied is kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw van Schijf. Deze cultuurhistorische waarden zijn een belangrijke drager van de identiteit van Schijf en maken onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling. Ontmoetingen van heden en verleden vormen een uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Behoud door ontwikkeling is hierbij uitgangspunt.

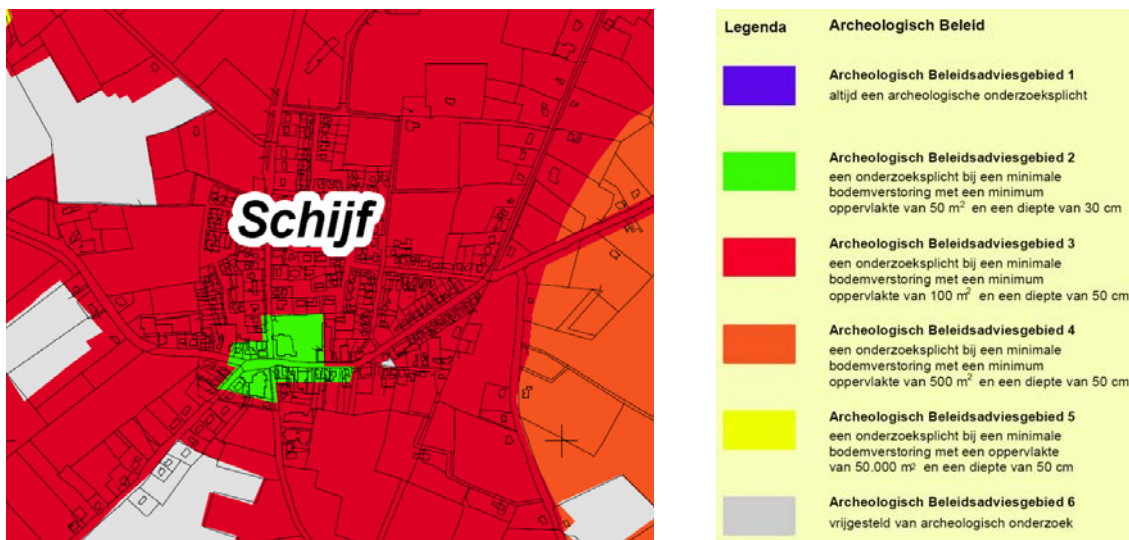
Voor Schijf zijn de volgende aspecten van belang:

- Het historische dorpsgebied van Schijf is van belang door de combinatie van een historisch gegroeide structuur en historische bebouwing;
- De kerk en kapel zijn identiteitsdragers van lokale waarde;
- De nog bestaande turfvaart langs het Oud Kerkpad en het historische groen;
- Het standbeeld 'De Schijvenaer', bronzen beeld van een rustende turfstecker.

5.2.2 Archeologie

De archeologiekaart laat zien dat Schijf in een gebied ligt met een hoge archeologische verwachting en er is in het verleden veen gewonnen. Deze gebieden hebben op basis van de geologische en bodemkundige opbouw evenals door eventueel aangetroffen archeologische vondsten en sporten, een hoge kans ten aanzien van het aantreffen van archeologische vondsten of sporen uit de perioden voor of na de winning van veen. Dit zijn de perioden voor ca. 1000 v. Chr. en na 1200 na Chr. Aan dit gebied is archeologisch beleidsadviesgebied 3 gekoppeld. Dit betekent dat een onderzoeksplicht aanwezig is bij een bodemverstoring met een oppervlakte van 100 m² en een diepte van 50 cm. Voor het bestemmingsplan is hier de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' aan gekoppeld.

Het centrum van Schijf is aangeduid als dorpskern en valt binnen archeologisch beleidsadviesgebied 2. Hier is de archeologische waarde door onderzoek al vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkeling binnen deze zones worden afgeraden. Is behoud in situ echter niet mogelijk, dan dient er altijd een zo zorgvuldig mogelijke omgang met de archeologische waarden in acht te worden genomen. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren is voor een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 50 m² en een diepte van 30 cm een archeologisch onderzoek vereist. In het bestemmingsplan is het centrum beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Uitsnede uit Advies Archeologische Beleidskaart

5.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een vergunningplichtig 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 de bouwverordening is opgenomen dat bouwen op verontreinigde

bodem moet worden tegengegaan. Ook wanneer eerst sprake is van sloop van bestaande panden dient voor de start van de bouw bodemonderzoek plaats te vinden. Bij een functiewijziging wordt eerst beoordeeld of de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de beoogde functie. Hiervoor kan in eerste instantie gebruik gemaakt worden van beschikbare bodemgegevens. Indien dit ontoereikend is dient een vooronderzoek plaats te vinden.

Op basis van informatie van het Bodemloket kan geconcludeerd worden dat geen gevallen van bodemverontreiniging bekend zijn. Omdat onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, vormt het aspect bodem geen belemmering.

5.4 Watertoets

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer 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 tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening is daarom essentieel.

Een belangrijk aspect in bebouwd gebied is een duurzaam stedelijk waterbeheer. In dit kader wordt gestreefd naar:

- Een minimumkwaliteit van het oppervlaktewater. Hiervoor dient de vuiluitworp vanuit rioolstelsels te worden gereduceerd, bijvoorbeeld door meer water te bergen in het rioolstelsel of door relatief schoon water af te koppelen van de riolering. Minder vervuiling van water kan mede worden bereikt door te voorkomen dat regenwater verontreinigd raakt. Dit kan door geen bouwmaterialen toe te passen die het water verontreinigen;
- Het voorkomen van wateroverlast, door meer berging of 'ruimte voor water';
- Zorgvuldig en zuinig watergebruik. Het gebruik van drinkwater kan worden gereduceerd door waterbesparende maatregelen te treffen danwel door niet voor alle toepassingen gebruik te maken van drinkwater;
- Een meer natuurlijk neerslagafvoerpatroon. Regenwater wordt daarbij zoveel mogelijk vertraagd via de bodem afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet via de riolering naar de rioolwaterzuivering en/of direct naar het oppervlaktewater.

Deze beleidsuitgangspunten zijn vooral aan de orde bij nieuwe ontwikkelingen. Hiervan is in onderhavig bestemmingsplan geen sprake. Wel dient rekening gehouden te worden met de ligging van Schijf in een beschermingszone voor grondwaterwinning voor de openbare watervoorziening. Het betreft de zeer kwetsbare 25-jaarszone die als een schil om het waterwingebied in de Rucphense Bossen ligt. In onderhavig bestemmingsplan is de bescherming van de 25-jaarszone gewaarborgd door toepassing van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – 25 jaarszone kwetsbaar'.

Als gevolg van de nabijheid van het waterwingebied ligt het plangebied ook binnen de boringsvrije zone. In deze zone dient de beschermde kleilaag in de bodem behouden te blijven. Door het opnemen van deze zone in het bestemmingsplan wordt bescherming van deze zone gewaarborgd. De bescherming is verzekerd middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringvrije zone'.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. 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. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden of te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m².

5.5 Ecologie

In het kader van natuurwetgeving is het van belang te onderzoeken of er in of nabij het plangebied natuurwaarden aanwezig zijn. Uit beknopt literatuuronderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet gelegen is in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Deze gebieden vormen een Europees netwerk van natuurgebieden, aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ook de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) maakt geen deel uit van het plangebied. Wel liggen er in de omgeving van de kom van Schijf enkele solitaire stukken grond aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur.



Ligging Ecologische Hoofdstructuur (Bron: Ministerie ELI)

Het feit dat er in het bestaand stedelijk gebied veel menselijke activiteiten en verstoringen plaatsvinden, zegt niet direct iets over het al dan niet aanwezig zijn van beschermde soorten. Dit is namelijk afhankelijk van het type verstoring, de soort en in hoeverre deze gevoelig is voor de verstoring. Voorbeeld van mogelijk aanwezig beschermde soorten zijn vleermuizen in de oude bomen in de pastorietaan. Echter kan op basis van het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden gesteld dat onderzoek naar beschermde soorten niet nodig is. Indien er werkzaamheden plaats zullen vinden zal specifiek voor deze activiteiten bekeken moeten worden of een flora en faunaonderzoek benodigd is.

5.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van spoorwegverkeer dan wel een zone van een industrieterrein.

Ingevolge de Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering hierop zijn de wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt. In Schijf geldt op de doorgaande wegen (Roosendaalsebaan, Sint Antoniusstraat, Zoeksestraat, Hoeksestraat, Oud Kerkpad en Scherpenbergsebaan een maximum snelheid van 50 km/u en de overige wegen zijn ingericht als 30 km/u-zone. Omdat in onderhavig bestemmingsplan geen ontwikkeling van geluidgevoelige objecten plaatsvindt is geen akoestisch onderzoek benodigd.

5.7 Luchtkwaliteit

In de wetgeving zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. In onderhavig bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen gepland waardoor het aantal verkeersbewegingen zal toenemen. Daarom is geen onderzoek naar luchtkwaliteit benodigd.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Voor behoud en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen noodzakelijk. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Hiermee wordt tevens bewerkstelligd dat bedrijvigheid binnen bepaalde grenzen kan worden uitgeoefend. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' omvat een basiszoneringslijst. Hierin zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in 6 categorieën, waarbij categorie 1 voor de laagste en categorie 6 voor de hoogste milieubelasting staat.

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn verschillend van aard en vallen over het algemeen binnen de milieucategorieën 1 t/m 2. Binnen het plangebied bevindt zich enkele bedrijven met een zwaardere milieucategorie. Het betreft hier de aanhangwagenfabriek aan de Roosendaalsebaan nr. 10 en het transportbedrijf aan de Sint Anthoniuststraat nr. 41. Ten tijde van de verlening van de milieuvergunning of de behandeling van de melding voor deze

bedrijven is er getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving.

Voor enkele in het plangebied gelegen bedrijven is de bestemming 'Bedrijf' toegepast. Overige bedrijfsactiviteiten hebben een andere bestemming gekregen, zoals horeca en detailhandel.

5.9 Externe veiligheid

In 2010 heeft de gemeente Rucphen haar eigen beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. Vanuit de verantwoordelijkheid om burgers een veilige leefomgeving te bieden en vanuit het besef dat risico's onvermijdelijk zijn, is een visie opgesteld op de beheersing van veiligheidsrisico's. De gemeente wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

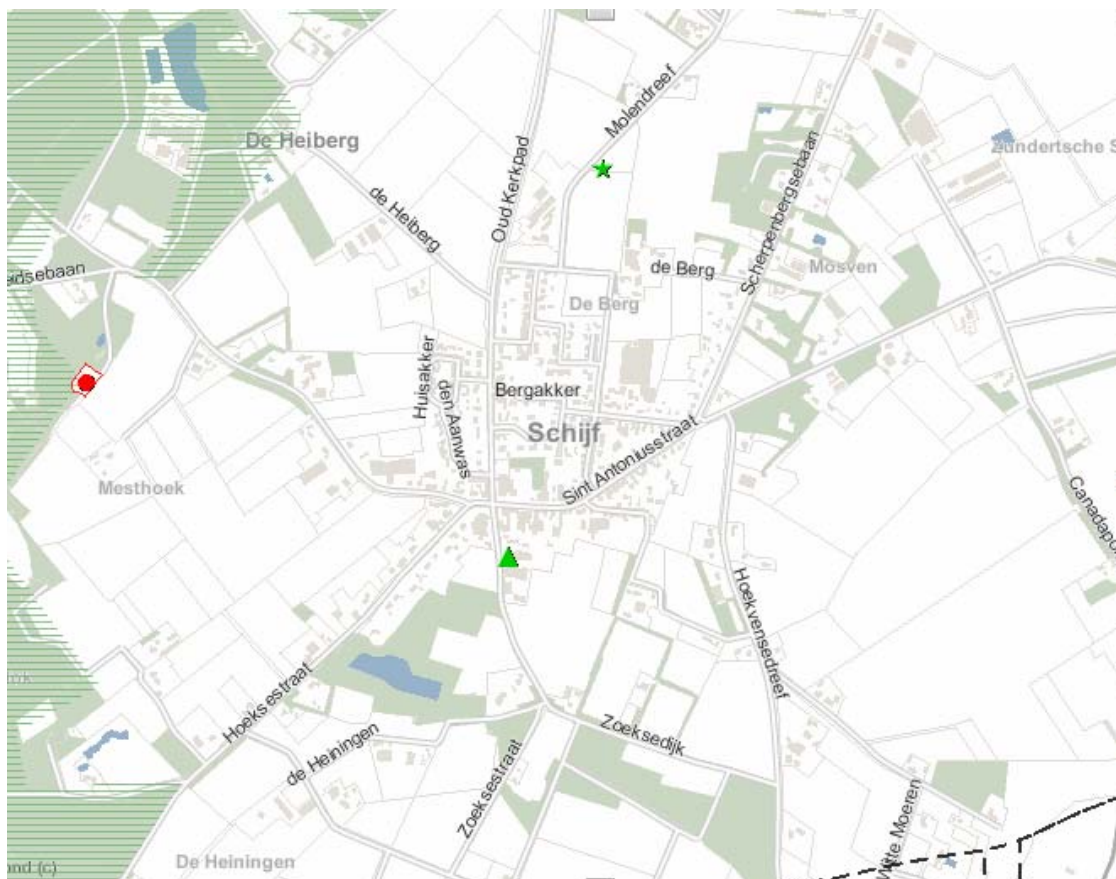
- De ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;
- De ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Rucphen te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.

De aanpak is gericht op het realiseren van de ambities door:

- Het opheffen van onacceptabele risicoknelpunten. Bestaande risicovolle activiteiten worden getoetst aan de wettelijke normen en de eigen ambities waarna instrumenten worden ingezet om onacceptabele risicosituaties op te lossen;
- Het voorkomen van nieuwe knelpunten. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de risico's tot een onacceptabel niveau leiden, worden voorkomen. Landelijke normen en het beschreven ambitieniveau vormen het toetsingskader voor het toelaten van nieuwe bedrijven en voor ruimtelijke besluiten;
- Het beheersen van bestaande geaccepteerde risicosituaties. Bestaande risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten worden getoetst aan wettelijke regelgeving en aan de gemeentelijke ambities.

Het nationale Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf(sterrein). Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er in en om het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook door het ontbreken van ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan kan gesteld worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt.



Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

5.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en vormt het beoordelingskader voor stank uit de veehouderij. Gemeenten hebben meer beleidsvrijheid gekregen, doordat ze zelf desgewenst een andere norm mogen stellen dan in de Wgv is opgenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven dan wel veehouderijbedrijven gelegen, die op een dermate korte afstand liggen dat deze belemmeringen voor het plangebied zouden kunnen opleveren.

5.11 Kabels, leidingen, straalpaden en andere belemmeringen

Het radarverstoringgebied behorende bij de radar welke is gesitueerd op vliegbasis Woensdrecht, ligt over de gehele gemeente Rucphen. Verspreid over Nederland staan 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 de in het Rarro vastgestelde hoogte boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van dit radarstation, kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld (voor onderhavig plangebied gelden twee zones van respectievelijk 110 en 113 meter boven NAP). 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 radarverstoringgebied beschermd door middel van twee gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar – 1' voor de zone

tot 110 meter boven NAP en 'vrijwaringszone – radar – 2', voor de zone tot 113 meter boven NAP.

In het noordelijke deel van Schijf (aan De Berg) is een waterleiding van Brabant Water aanwezig. Deze dient voorzien te worden van een onbelemmerde zone van 5 meter aan weersijden van de hartlijn, waarbinnen geen bouw- en aanlegwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder dat daarvoor overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder. Deze zone wordt in onderhavig bestemmingsplan gewaarborgd door toepassing van de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

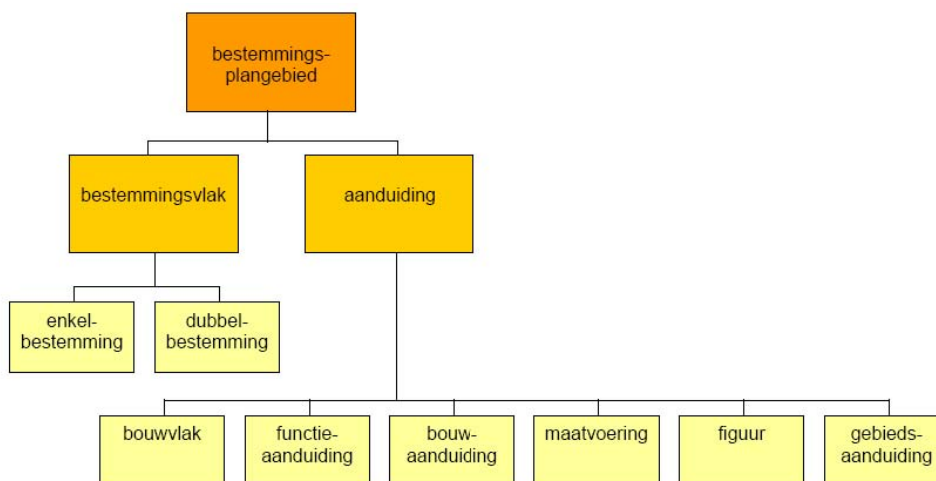
6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Kom Schijf” kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheers- cq. conserverend plan. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. De bestaande functies worden zoveel mogelijk gerespecteerd en derhalve positief bestemd.

De gemeente is per 1 januari 2010 verplicht om de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Met behulp van de IMRO-codering zijn de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar. Onderhavig bestemmingsplan is daarom IMRO gecodeerd. Het bestemmingsplan wordt in de procedure beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Via deze site is een bestemmingsplan met de daarbij behorende (in)directe regelgeving op perceelsniveau en in detail te raadplegen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, dit onderdeel heeft echter als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels in hoofdstuk I, bestemmingsregels in hoofdstuk II, algemene regels in hoofdstuk III en in hoofdstuk IV zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Aangesloten is bij de gemeentelijke standaard, het gemeentelijk handboek en (de terminologie uit) de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 geldend is. In die zin wordt in de regels gesproken over het realiseren van gebouwen, van bijbehorende bouwwerken en van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bijbehorende bouwwerken zijn bijvoorbeeld de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aansluiting gezocht. Indien er in het bestemmingsplan regels worden opgenomen voor bouwwerken die reeds vergunningvrij zijn vanwege artikel 2 uit bijlage II Bor, dan blijven de regels uit het bestemmingsplan buiten toepassing. Een bestemmingsplan bestaat uit de onderstaande bestemmingsplanobjecten.



Overzicht bestemmingsplanobjecten

6.2 Toelichting op de regeling

De juridische regeling omvat onderstaande artikelen.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de standaardregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis. Een aantal begrippen is door SVBP2008 voorgeschreven. Bij aanvulling van de standaard dient de begrippenlijst aangevuld te worden met voor het betreffende plan specifieke regels. Indien bepaalde artikelen vervallen, kunnen begrippen uit de standaard welke slechts voorkomen in het betreffende artikel verwijderd worden.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de standaardregels gehanteerde maten, die bij bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Een aantal meetwijzen is door SVBP2008 voorgeschreven.

6.2.2 Bestemmingsplanregels

Agrarisch (artikel 3)

Gronden aangegeven als 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Agrarische bedrijfswoningen zijn niet toelaatbaar met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet gebonden aan een bouwvlak. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering. Het gebruik van de gronden als opslagplaats voor bagger, specie, zand en grond is expliciet verboden.

Bedrijf (artikel 4)

Bedrijven worden bestemd als 'Bedrijf'. De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten en/of een specifieke aanduiding daar waar het een bestaand categorie 3 bedrijf of hoger betreft. Bedrijfswoningen zijn niet binnen de bestemming opgenomen, maar hebben een woonbestemming gekregen. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Op gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingen opgenomen. Tevens is een afwijking opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen of om bedrijven toe te laten uit maximaal 1 categorie hoger.

Het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen en materialen op onbebouwde gronden is tot een gezamenlijke hoogte van maximaal 4 meter is toegestaan. Het gebruik van gronden voor onder andere het uitoefenen van detailhandel, anders dan als nevenactiviteit, of het oprichten van Bevi-inrichtingen en Wgh-inrichtingen is echter expliciet verboden.

Tot slot zijn nog enige wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ten eerste een wijzigingsbevoegdheid om de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Ten tweede is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Detailhandel (artikel 5)

Detailhandelsbedrijven zijn bestemd tot 'Detailhandel'. Voor de supermarkt op de begane grond en de gestapelde woningen daarboven aan de Sint Anthoniusstraat 36 is een specifieke aanduiding opgenomen. Binnen 'Detailhandel' zijn bovenwoningen toegestaan, echter slechts waar op de verbeelding een aanduiding is opgenomen. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Op gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingen opgenomen. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Dienstverlening (artikel 6)

Dienstverlenende bedrijven zijn bestemd tot 'Dienstverlening'. Binnen 'Dienstverlening' zijn bovenwoningen en gestapelde woningen toegestaan, echter slechts waar op de verbeelding een aanduiding is opgenomen. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Op gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingen opgenomen. Als verboden gebruik is de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, opgenomen. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Groen (artikel 7)

Binnen de bestemming 'Groen' zijn grotere en structurele groenvoorzieningen opgenomen, zoals groenstroken, bermen, wandelpaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair en overige tot de bestemming behorende voorzieningen. Wijziging, aantasting, compensatie van dit groen en bomen dient getoetst te worden aan het gemeentelijk groenbeleid en kapregelgeving. Op de betreffende gronden mogen kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Door gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw toe te staan ten behoeve van nuts- en speelvoorzieningen.

Horeca (artikel 8)

Horecabedrijven zijn bestemd als 'Horeca'. De toelaatbaarheid van de horeca-activiteiten is gekoppeld aan de Staat van Horeca-activiteiten. Binnen 'Horeca' zijn bovenwoningen toegestaan, echter slechts waar op de verbeelding een aanduiding is opgenomen.. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Bij het opnemen van het bouwvlak dient rekening gehouden te worden met enige uitbreidingsruimte voor de bedrijven. Op gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingen opgenomen. Tevens is een afwijking opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van horeca-activiteiten. De mogelijkheid wordt geboden om activiteiten toe te staan die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen. Bij toepassing van deze afwijkingen dient het advies van een onafhankelijke milieudeskundige te worden ingewonnen. Het gebruik van gronden voor het uitoefenen van detailhandel is expliciet verboden. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Maatschappelijk (artikel 9)

Maatschappelijke bedrijven, zoals educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, worden bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen 'Maatschappelijk' zijn geen (boven)woningen toegestaan met uitzondering van zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling'. Tevens zijn specifieke maatschappelijke voorzieningen met een aanduiding aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Op gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering.

Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingen opgenomen. Als verboden gebruik is de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, opgenomen.

Tuin (artikel 10)

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend overkappingen alsmede erkers, balkons of luifels ten behoeve van aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor deze uitbreidingen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer (artikel 11)

De wegen en bijbehorende verblijfsgebieden worden bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming geldt voor alle straten, erven en wegen, er is dus geen onderscheid noodzakelijk naar de wegategorisering. Onder deze bestemming zijn tevens begrepen groenstroken, bermen en bomen langs wegen, waarvan het schaalniveau het niet toelaat deze concreet te bestemmen in

het bestemmingsplan. Wijziging, aantasting, compensatie van dit groen en bomen dient getoetst te worden aan het gemeentelijk groenbeleid en kapregelgeving.

Op de betreffende gronden mogen kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Door gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw toe te staan ten behoeve van nuts- en speelvoorzieningen. Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in de bestemming niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzingsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken conform het Besluit omgevingsrecht. Voor de oprichting van een dergelijk bouwwerk wordt niet aan de bouwregels in het bestemmingsplan getoetst.

Wonen (artikel 12)

Woningen bestemd voor de huisvesting van één huishouden worden in een bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' zijn op de begane grond (commerciële) dienstverlenende activiteiten toegestaan.

Algemeen

Er is gekozen om op de verbeelding bouwvlakken op te nemen met bouwaanduidingen en maximale hoogten alsmede, waar nodig, functieaanduidingen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak, met inachtneming van een eventueel aangegeven maximaal aantal wooneenheden. Onderscheiden worden de hoofdtypen aaneengebouwd, gestapeld, twee-aaneen en vrijstaand. Door het opnemen van een bouwvlak wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht binnen en buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Overal mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Maatvoeringen

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de maatvoering; per bouwaanduiding gelden verschillende maatvoeringen voor breedtes en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens. De diepte van de bouwvlakken is niet in de regels maar via het bouwvlak op de verbeelding op 12 meter bepaald. Bij de bouwvlakken is zoveel mogelijk met stroken gewerkt. Daar waar dit niet mogelijk is, zijn losse bouwvlakken ingetekend.

Vrijstaande woningen zijn minimaal 6,00 meter breed maar voor niet-vrijstaande woningen geldt in hoofdzaak een breedtemaat van minimaal 5,40 meter. Een woning met bijbehorende bouwwerken wordt in de regel op 2,50 meter van een zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Bijgebouwen bij een vrijstaande woning zijn maximaal 6,00 meter breed en bij een niet-vrijstaande woning maximaal 4,00 meter. Goot- en bouwhoogtes voor hoofdgebouwen zijn in het plan niet standaard in de regels bepaald maar flexibel en op maat op de verbeelding weergegeven per bouwvlak. Dit is anders voor de hoogtes van bijbehorende bouwwerken; die zijn hoofdzakelijk vastgesteld op maximaal 3,25 respectievelijk 6,00 meter voor de goot- en bouwhoogte.

Een overkapping wordt gelet op de Wabo en het Bor beschouwd als bijbehorende bouwwerk en mag 30 m² groot zijn. Deze oppervlakte telt mee in het totaal oppervlakte dat voor

bijbehorende bouwwerken is bepaald, namelijk een maximum van 100 m² per bouwperceel met een maximum van 50% van de bebouwde oppervlakte.

Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een uiteenlopende maatvoering bepaald: een vlaggenmast mag 6,00 meter hoog mag zijn, tuinmeubilair, speeltoestellen en lichtmasten 2,50 meter en overige bouwwerken 2,00 meter. Deze maat van 2,00 meter geldt derhalve ook voor de erfafscheidingen binnen de bestemming 'Wonen'. Bij de bestemming 'Tuin' is deze afscheiding tot 1,00 meter teruggebracht, indachtig de vergunningvrije normen uit het Bor.

Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden nadere eisen stellen voor de situering en afmeting van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover noodzakelijk is.

Flexibiliteit

Het plan biedt daarnaast de mogelijkheid om door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele ofwel gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Ten aanzien van de situering van de gebouwen en verschillende maatvoeringen zijn afwijkingen opgenomen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid de in het bestemmingsplan opgenomen aanduidingen te wijzigen. Op deze wijze kan de samenstelling van de woningvoorraad worden gewijzigd.

Het plan bevat specifieke gebruiksregels ten aanzien van een aan huis gebonden beroep. In de standaard is daarnaast een specifieke afwijking van de gebruiksregels opgenomen ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning. Mede onder invloed van de sociaal-economische omstandigheden ontstaat er namelijk een zekere druk om in de directe woonomgeving beperkte bedrijfsmatige activiteiten te ontwikkelen. Enerzijds bestaat dit uit activiteiten die traditioneel in praktijkruimten worden uitgevoerd zoals arts, tandarts, fysiotherapeut, advocaat of accountant, anderzijds gaat het om ambachtelijke activiteiten zoals een lijstenmakerij of een stoffeerderij. De gemeente acht stimulering van deze vorm van werkgelegenheid en goede begeleiding gewenst, aangezien voor de bevolking enige ontplooiingsruimte wordt gecreëerd en de woonomgeving wordt verlevendigd. Aan de bevoegdheden voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van een woning worden nadere voorwaarden gesteld, zoals dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor de activiteiten nooit meer bedraagt dan 50 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

In de standaard is daarnaast een specifieke afwijking van de gebruiksregels opgenomen om onder voorwaarden het bewonen van een bijbehorend bouwwerk of tijdelijke vrijstaande woonunit door of voor inwonende ouders mogelijk te maken. De gemeente acht een beleidsregel hiervoor noodzakelijk, omdat er regelmatig een beroep wordt gedaan op mogelijkheden om vanwege inwonende ouders voorzieningen aan te brengen. Eén van de eisen die aan de afwijking gesteld wordt is dat het bouwwerk aan maximale maatvoeringen is gebonden, dat de gemeentelijke zorgmakelaar wordt benaderd alsmede dat (bij een woonunit) de woonunit bij het einde van de mantelzorg wordt verwijderd én de alsdan voorafgesloten overeenkomst vervalt. Zelfstandige autoboxen die voornamelijk gebruikt worden voor de

stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken, worden met een aanduidingsvlak aangegeven.

Leiding – Water (artikel 13)

De op de verbeelding met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, naast de primaire bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de aanwezige waterleiding. Er is een onbelemmerde zone opgenomen van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn waarbinnen geen bouwwerkzaamheden en aanlegwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder dat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 14)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' in het centrumgebied van Schijf primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden van de gronden. Er gelden specifieke regels voor het bouwen en er is een omgevingsvergunningstelsel (voorheen aanlegvergunning) opgenomen voor bebouwing met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,30 meter. In deze gevallen dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de mogelijkheid te creëren om een archeologische waarde, na onderzoek, geheel of gedeeltelijk te laten vervallen of veranderen. Veelal wordt een onderzoeksrapport vereist waaruit blijkt of er inderdaad archeologische waarden zijn en/of deze worden verstoord.

Waarde – Archeologie 3 (artikel 15)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (alle gronden buiten het dorpscentrum) primair bestemd voor het behoud en de bescherming van eventuele archeologische waarden van de gronden. Het is een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Er gelden specifieke regels voor het bouwen en er is een omgevingsvergunningstelsel (voorheen aanlegvergunning) opgenomen voor bebouwing met een grotere oppervlakte dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,50 meter. In deze gevallen dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de mogelijkheid te creëren om een archeologische waarde, na onderzoek, geheel of gedeeltelijk te laten vervallen of veranderen. Veelal wordt een onderzoeksrapport vereist waaruit blijkt of er inderdaad archeologische waarden zijn en/of deze worden verstoord.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 16)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning tot bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Op deze wijze wordt het onmogelijk om percelen te splitsen en een tweede woning te bouwen. Dit artikel is in de SVBP2008 voorgeschreven.

Algemene bouwregels (artikel 17)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 18)

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 aanduidingsregels (artikel 19)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het bouwen binnen op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen. De volgende aanduidingen komen in het bestemmingsplan voor:

- Voor de zone '25-jaarszone kwetsbaar' rondom het waterwingebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – 25 jaarszone kwetsbaar' opgenomen met daaraan gekoppeld een beperkte bouwregeling en een omgevingsvergunningstelsel ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater;
- Voor de 'boringvrije zone' rondom het waterwingebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringvrije zone' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel eveneens ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater;
- Voor het radarverstoringgebied zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar 1' en 'vrijwaringszone – radar 2' opgenomen met daaraan gekoppeld een beperkte bouwregeling (bouwhoogte beperkt tot respectievelijk 110 meter en 113 meter boven NAP).

Algemene afwijkingsregels (artikel 20)

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

Ook zijn geringe afwijkingen mogelijk, die in het belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de bestemming niet wijzigt en een bouwgrens maximaal 2,50 meter verschuift.

Algemene wijzigingsregels (artikel 21)

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen voor geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Voor twee percelen, gelegen respectievelijk aan het Oude Kerkpad tussen nr. 22 en 26

en aan de Roosendaalsebaan tussen nr. 8a en 10, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse één vrijstaande woning te realiseren. Deze rechten zijn overgenomen uit het voorgaande plan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 22)

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 niet wordt vergroot. Dit artikel is in overeenstemming met het bepaalde in de Wro. Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen om in te springen op onbillijkheid van overwegende aard.

Slotregel (artikel 23)

In dit artikel wordt de naam van het betreffende bestemmingsplan opgenomen conform de wijze van SVBP2008: "Kom Schijf".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Regelgeving grondexploitatie

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 (waaronder woningen) heeft hierop betrekking. Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Van een exploitatieplan kan worden afgezien, als kostenverhaal anderszins is verzekerd. Nu het hier gaat om een conserverend bestemmingsplan, is er van bouwplannen geen sprake, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Voorzover het plan uitgekristalliseerde ontwikkelingen bevat, is de economische paragraaf al uitgewerkt in het betreffende in werking getreden bestemmingsplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is op de eerste plaats conserverend van aard. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek naar de uitvoerbaarheid op grond van artikel 3.1.6 Bro is niet nodig gebleken.

Met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen locaties waar door middel van een afwijking via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo ontwikkelingen mogelijk zijn, zal het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid verricht worden in het kader van de afwijkingsprocedure.

Aangezien het om een conserverend bestemmingsplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

8 HANDHAVING

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op verouderde inzichten hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid niet meer worden afgedwongen. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan toe. Door de actualisering van bestemmingsplannen worden actuele ruimtelijke kaders aangegeven en worden de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met daaraan gekoppelde afwijkingmogelijkheden, die het bestuur de mogelijkheid geven in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsommen. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat echter ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Dankzij enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijker rol.

Op 25 maart 2009 is het handhavingsbeleid bouwregelgeving Rucphen 2009 in werking getreden. Op 11 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders het uitvoeringsprogramma handhaving bouwregelgeving vastgesteld. Dit programma geeft een gedetailleerd overzicht van de uit te voeren taken inclusief toezicht, controle- en sanctie strategie.

9 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

9.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking, middels inspraak, bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan is om die reden gedurende zes weken ter inzage gelegd voor ingezetenen en belanghebbenden, met ingang van 24 mei 2012. Op 20 juni 2012 is een inspraakavond belegd. Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ingediend. Een notitie van de inspraak is in de bijlagen bij deze plantoelichting opgenomen; korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 25 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage liggen op het gemeentehuis. Tevens was het ontwerp bestemmingsplan tijdens deze periode via elektronische weg raadpleegbaar. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord middels een nota van zienswijzen welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen; korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Het bestemmingsplan is vervolgens op 6 februari 2013 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

9.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met besturen van gemeenten, Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke. Voor dit plan wordt overleg gepleegd, onder meer met:

- Provincie Noord-Brabant;
- VROM-inspectie;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Regionale Brandweer.

Een schriftelijke vooroverlegreactie is ontvangen van de provincie, het waterschap en de regionale brandweer. De reacties zijn in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen evenals een Notitie Vooroverleg waaruit blijkt hoe met de reacties wordt omgegaan. Korthedshalve wordt naar deze notitie verwezen.

