

Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Heimolendreef 20-22 te Rucphen

Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Heimolendreef 20-22 te Rucphen

Identificatie

NL.IMRO.0840.9000B0004-DEF1

Projectnummer 20120002

Planstatus

datum:

28-09-2016

status:

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Inhoud van de toelichting	7
2. BELEIDSKADER	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	13
3. BESTAANDE SITUATIE	19
3.1 Ruimtelijke structuur	19
3.2 Ontsluiting	20
4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	21
4.1 Programmatische randvoorwaarden	21
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	21
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1 Relatie met de Wet geluidhinder	23
5.2 Luchtkwaliteit	24
5.3 Bodem	25
5.4 Waterparagraaf	26
5.5 Flora en fauna	26
5.6 Archeologie	29
5.7 Hinder bedrijvigheid	30
5.8 Externe veiligheid	31
5.9 Kabels en leidingen	32
5.10 Molenbiotoop	32
5.11 Radar vliegbasis Woensdrecht	32
5.12 Sanering asbest	33
6. PLANBESCHRIJVING	34
6.1 Stedenbouwkundige visie	34
6.2 Relatie met de omgeving	34
6.3 Bebouwingsstructuur	34
6.4 Groen en water	34
6.5 Speelvoorzieningen	34
6.6 Ontsluiting	35
6.7 Parkeren	35
6.8 Beeldkwaliteit	35
6.9 Fasering	36
7. FINANCIËLE HAALBAARHEID	38
8. DE BESTEMMINGEN	39
9. PROCEDURES	42
9.1 Vooroverleg	42
9.2 Inspraak	42
9.3 Verdere procedure	42

Bijlagen:

Vooroverleg reactie Provincie Brabant, d.d. 3 juli 2015;

Vooroverleg reactie Provincie Brabant, d.d. 9 maart 2016;

Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, d.d. 28 mei 2015;

Vooroverlegreactie Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 16 juni 2015;

Vooroverleg reactie Regioarcheoloog, d.d. 28 mei 2015;

Afzonderlijke bijlagen:

Akoestisch onderzoek gevelbelasting Heimolendreef 20 te Rucphen, Wematech Milieu Adviseurs BV, d.d. 18 juni 2012;

Verkennd onderzoek Heimolendreef ongenummerd Rucphen, De Klerk Milieuadvies, d.d. 16 maart 2011;

Ecologisch Vooronderzoek / Quickscan Heimolendreef 20A, Rucphen, Veldbiologische Werken, d.d. 15 maart 2015;

Notitie Beoordeling externe veiligheid Heimolendreef 20 in Rucphen, Adviesgroep AVIV BV. D.d. 22 mei 2012;

Nota van Beantwoording overleg- en inspraakreacties;

Nota van Zienswijzen behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012, Heimolendreef 20-22 te Rucphen".

1. INLEIDING

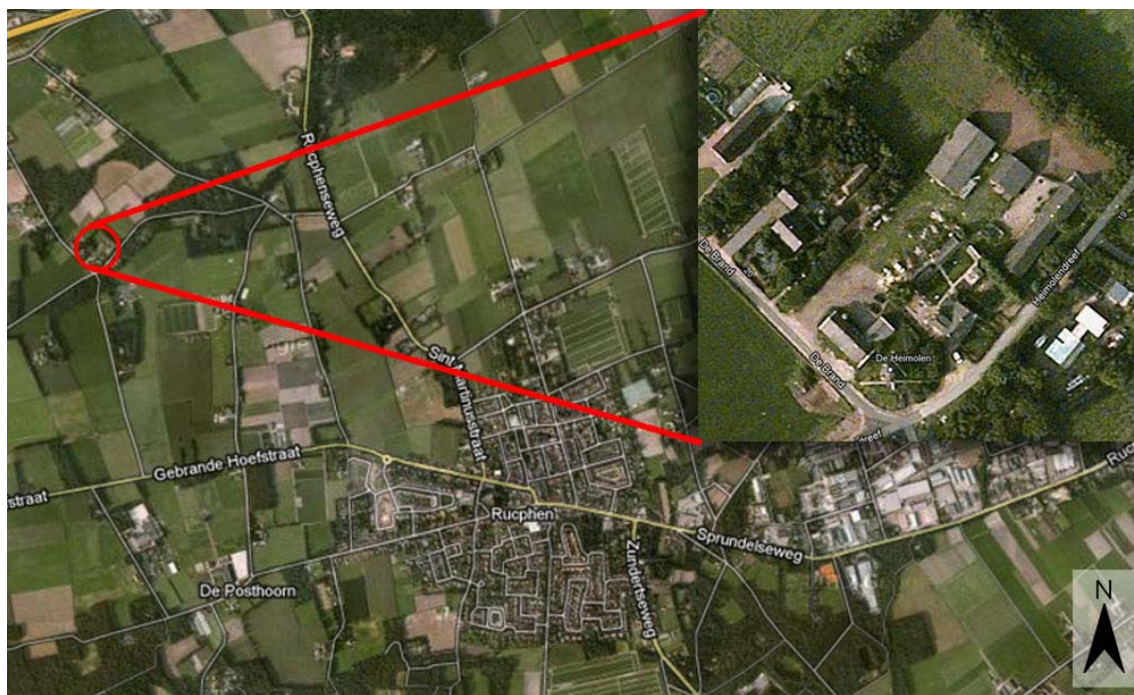
1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande twee-onder-een-kap woning aan de Heimolendreef 20 en 22 samen te voegen en een nieuw bedrijfspand met bedrijfswoning op te richten. Momenteel is op een deel van het perceel de bestemming 'Bedrijf' aanwezig. Deze bestemming wordt deels gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Daarnaast worden ter plaatse van de nieuw te bouwen woning twee bestaande bedrijfsloodsen gesloopt. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Binnen de samengevoegde woning zal een deel gebruikt worden ten behoeve van tijdelijke mantelzorg. Hierbij wordt voldaan aan het beleidskader voor mantelzorg. In de nieuw op te richten vervangende woning wordt een bedrijf aan huis uitgevoerd. Binnen de nieuwe bedrijfspand wordt een bouw- en metselwerkbedrijf en het bedrijf Steigerhoutpassie gevestigd. Binnen Steigerhoutpassie vindt de mechanische bewerking van hout plaats.

De gemeente Rucphen is onder voorwaarden in principe bereid medewerking te verlenen aan het verzoek. Besloten is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie op te stellen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie aan de Heimolendreef ten noordoosten van de kern Rucphen. Op de planlocatie zijn momenteel een twee-onder-een-kap woning en drie bedrijfsloodsen aanwezig. De twee-onder-een-kap woning wordt samengevoegd tot één woning en twee loodsen worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuw bedrijfspand met bedrijfswoning.



Figuur 1 Ligging plangebied

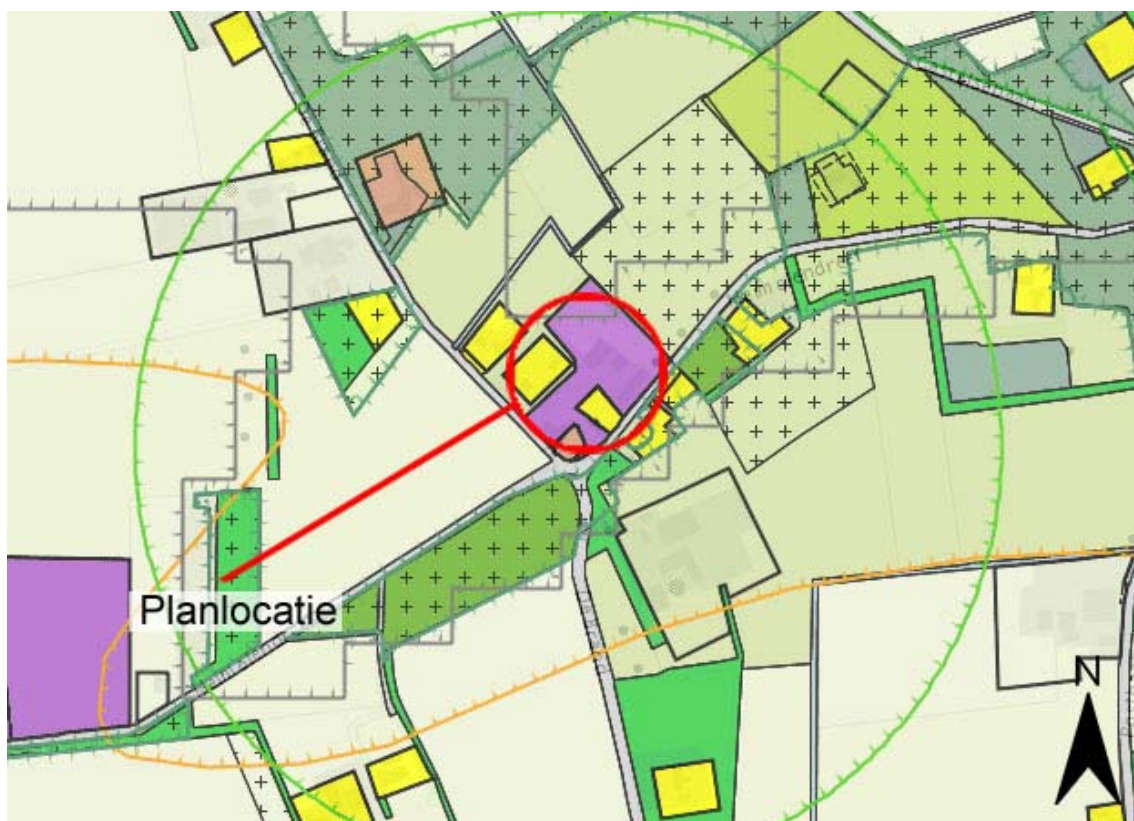
Bron: GoogleEarth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, 3^e herziening van de gemeente Rucphen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2015 en inmiddels in werking getreden (nog niet onherroepelijk).

Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Wonen' en 'Bedrijf'. Tevens is een aantal gebiedsaanduidingen op het perceel gelegen. Het betreft de aanduidingen:

- geluidzone-vliegveld. Hierin is bepaald dat nieuwe geluidgevoelige bebouwing slechts mag worden opgericht mits voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het vliegveld Seppe.
- vrijwaringszone-molenbiotoop geeft regels omtrent de hoogte van de bebouwing zodat de windvang van de molen niet wordt belemmerd.
- vrijwaringszone-radar geeft een bouwverbod voor gebouwen hoger dan 63 meter.
- reconstructiewetzone-verwevingsgebied bepaalt dat binnen het gebied de nieuwvestiging van intensieve veehouderij is toegestaan. Deze aanduiding is binnen het bestemmingsplan niet overgenomen aangezien binnen de plangrens de bestemming 'Agrarisch' niet opgenomen wordt;
- archeologische verwachtingswaarde-hoog geeft bepalingen omtrent de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied.



Figuur 2 Vigerend bestemmingsplan

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een mantelzorgwoning binnen de bestemming 'Wonen'. De bestemming bedrijf wordt verkleind waarbij het toegestane bedrijf specifiek bestemd wordt.

Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. De overige bepalingen op het perceel worden in onderhavig bestemmingsplan, waar nodig, overgenomen.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 4 komen de uitgangspunten en randvoorwaarden aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 6 vindt de planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 komen de bestemmingen van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de gevoerde procedure beschreven.

2. BELEIDSKADER

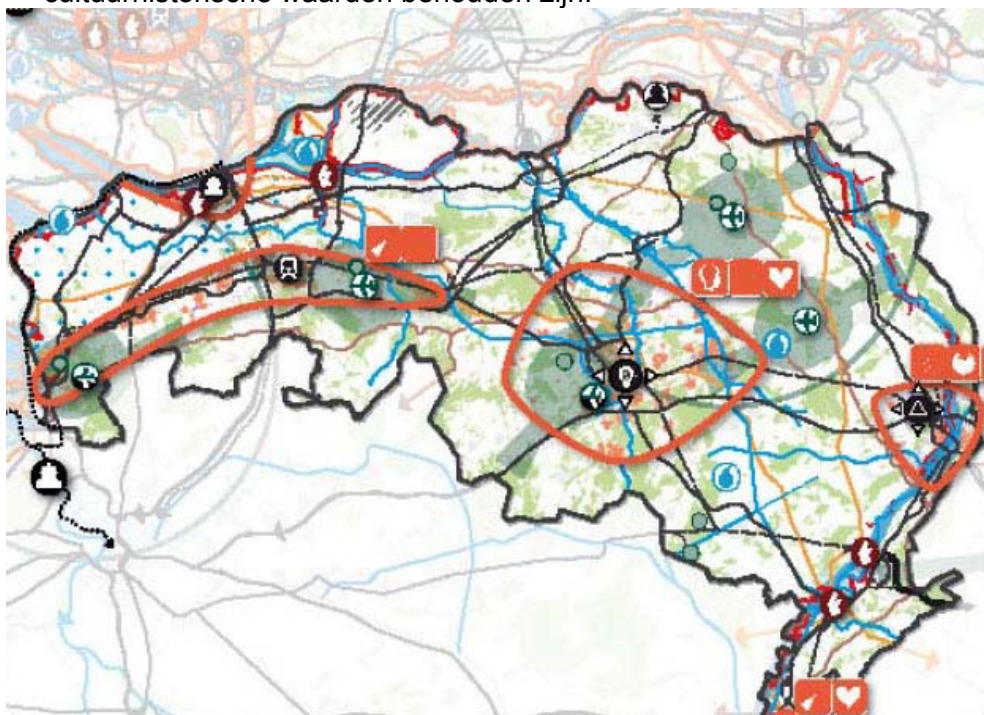
2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 14 maart 2012. De Structuurvisie is de opvolger van de voormalige Nota Ruimte. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn ander andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen.

Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

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



Figuur 3 Kaart Brabant

Bron: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Een van de nationale belangen die is vervat in het Barro is het waarborgen van het functioneren van Defensie terreinen.

Voor nieuwe plannen in de nabijheid van militaire luchthavens is het van belang dat er een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. Deze afweging heeft hier plaatsgevonden. Onderhavig plangebied ligt in het oplopende gedeelte van het radarverstoringsgebied waar een maximale bouwhoogte geldt van 60 tot 65 meter boven NAP. Het radarverstoringsgebied is opgenomen op de verbeelding en in de regels. Omdat het een oplopend deel betreft is gekeken waar voor dit plangebied de grens ligt en dat is op 63 meter. Deze maat is dan ook overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied weliswaar in het invloedsgebied van vliegbasis Woensdrecht ligt, maar dat het ministerie van Defensie als gevolg van deze ontwikkeling niet in haar activiteiten op en rondom de vliegbasis wordt beperkt.

Besluit ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan welke instrumenten door welke overheidslagen moeten worden toegepast. Het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een nadere uitwerking van deze Wet en bevat nadere bepalingen voor onder andere bestemmingsplannen.

In artikel 3.1.6 van de Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken dient getoetst te worden aan deze ladder. De huidige twee-onder-een-kap woning wordt samengevoegd tot één woning en er wordt een nieuwe bedrijfswoning opgericht. Per saldo blijft het aantal woningen hiermee gelijk en is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar

doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Onderhavige planlocatie is gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied' en is nader aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied.

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.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

De huidige twee-onder-een-kap woning wordt samengevoegd tot één woning en er wordt een nieuwe bedrijfswoning opgericht. Per saldo blijft het aantal woningen hiermee gelijk.

Verordening ruimte 2014

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 15 juli 2015 de gewijzigde Verordening ruimte 2014 (Vr) vastgesteld. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010–partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen.

De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabantdekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Voor onderhavige projectlocatie zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines. Op deze themakaart is de projectlocatie gelegen in de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr.

Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 7 in verband met de ligging van het bedrijf in gemengd landelijk gebied. De provincie geeft in haar toelichting bij de Verordening aan dat zij binnen die structuur het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie stimuleert.

De Verordening stelt in artikel 7.7 (gemengd landelijk gebied - wonen) dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied mag voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:

- de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Ook mag zo'n bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, onder de voorwaarde dat verzekerd is dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Inzake (het voorkomen van) een splitsing in meerdere woonfuncties wordt in de toelichting bij de Verordening opgemerkt dat het inpandige wonen in verband met mantelzorg (afhankelijk wonen) uiteraard wel mogelijk blijft, omdat daarbij geen sprake is van een zelfstandige woonfunctie.

Overwegingen

- *De ruimtelijke ontwikkeling kan voldoen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

De vervangende nieuwbouwwoning wordt opgericht op een bestaand bouwperceel van 'nieuwvestiging' in de zin van de Verordening is geen sprake. Het toegestane ruimtebeslag van het perceel is gezien de bedrijfsbestemming zonder functieaanduiding ('specifieke vorm van bedrijf -... ')fors. Grootschalige bedrijven die niet functioneel aan het buitengebied verbonden zijn, horen in beginsel niet thuis in een landelijke omgeving die een zekere potentie heeft op het gebied van toerisme en recreatie.

- *De omvang van de ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft.*

Met het omzetten van een groot deel van de bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming en deels woonbestemming worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel teruggebracht tot een passend niveau. Het grotendeels opheffen van de bestemming 'Bedrijf' heeft een positief effect op de omliggende burgerwoningen, op de maatschappelijke functie van de Heimolen en op de nieuw te vestigen lichte horecavoorziening.

Met de toevoeging van een bestemmingsvlak 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur' worden omliggende (agrarische) bedrijven niet of nauwelijks in hun bedrijfsvoering beperkt. Van een onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven, als ook van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieu hygiënische waarden is geen sprake. Zie hiervoor hoofdstuk 5.

- *Het verwijderen van een groot deel van de bedrijfsbestemming en de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom het plangebied en levert een bijdrage in het streven om de belevingswaarde van (dit deel van) het buitengebied te vergroten.*

Nieuwe bestemming

Uitgangspunt is dat een bestemmingsvlak/bouwvlak/bouwperceel 'Wonen' ontstaat van maximaal 1.500m². De reeds bestaande paardenstal mag behouden blijven. Deze wordt binnen de woonbestemming opgenomen.

De nieuwe bedrijfsloods met bedrijfswoning krijgt de bestemming 'Bedrijf'. Het overige gedeelte van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Aansluiting is gezocht bij de reguliere bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, 3^e herziening.

De Notitie Kwaliteitsverbetering landschap van de Regio West-Brabant geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geven aan artikel 3 van de Verordening ruimte. Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van de verplichting van artikel 3. Op basis van de invloed die een beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving worden de volgende categorieën onderscheiden:

Categorie 1:

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2:

Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3:

Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Deze paardenstal is reeds lange tijd aanwezig op het perceel. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande situatie planologisch geborgd. Bij de nieuw op te richten bedrijfswoning wordt de standaard regeling van 100m² bijbehorende bouwwerken opgenomen. Er is dan ook geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waardoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Tevens wordt voldaan aan de criteria die de provincie heeft gesteld in de provinciale "handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap" (2011). In deze handleiding is namelijk aangegeven dat er redelijkerwijs van uitgegaan mag worden dat 20% van de waardevermeerdering gecompenseerd dient te worden. Aangezien de bestaande twee-onder-een-kap woning wordt samengevoegd is er geen sprake van het toevoegen van een woning. De waardevermeerdering / vermindering komt slechts tot stand doordat de bestemming gewijzigd wordt en er een groter bouwvlak ten behoeve van wonen gerealiseerd wordt.

Bestaand	Oppervlakte (m²)	Waarde (€)	Totale waarde deelgebied (€)	Totale waarde (€)
Bestemming 'Wonen' met bouwvlak	954	300	286.200	
Bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak	9567	156	1.492.452	
				1.778.652
Nieuw				
Bestemming 'Wonen' met bouwvlak	1500	300	450.000	
Bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak	2000	156	312.000	
Bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur'	7021	7	49.147	
				811.147

Met het omzetten van de bestemming vindt echter een flinke waardevermindering van ruim € 967.505,- plaats. Tevens worden ten behoeve van de bouw van het nieuwe bedrijfspand met bedrijfswoning twee detonerende bedrijfsloodsen op het perceel gesloopt. Daarnaast wordt de bestemming 'Bedrijf' flink verminderd en het toegestane bebouwingsoppervlak en milieucategorie ingeperkt waarmee voldaan wordt aan het gestelde in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Rucphen 2030

De visie gaat over de leefruimte van het gehele grondgebied van Rucphen. De structuurvisie is het richtinggevende ruimtelijk relevante afwegingskader voor het bestuurlijk handelen van de gemeente Rucphen. De visie heeft meerdere doelen:

- **Uitnodigen:** De visie laat zien welke ontwikkelingen mogelijk zijn, zonder de precieze invulling vast te leggen. Initiatieven die passen in de visie kunnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente.
- **Toetsen:** Met de structuurvisie is aan de voorkant duidelijk hoe de gemeente omgaat met initiatieven die op de gemeente afkomen, zodat initiatiefnemers hiermee rekening kunnen houden. Hiertoe is een afwegingskader opgenomen.
- **Borgen:** De visie legt een koppeling tussen economische initiatieven en initiatieven die bijdragen aan versterking van de kernen en het landschap, zodat bij projectuitwerkingen ook een fysieke of financiële bijdrage voor ruimtelijke kwaliteit gevraagd kan worden. De uitwerking van het in de Structuurvisie beschreven beleid vindt plaats in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Bij deze uitwerkingen staat het beleid op zichzelf niet meer ter discussie, maar alleen de wijze waarop dit beleid wordt uitgewerkt. De Structuurvisie is een beleidsplan waaraan de gemeente zichzelf bindt.

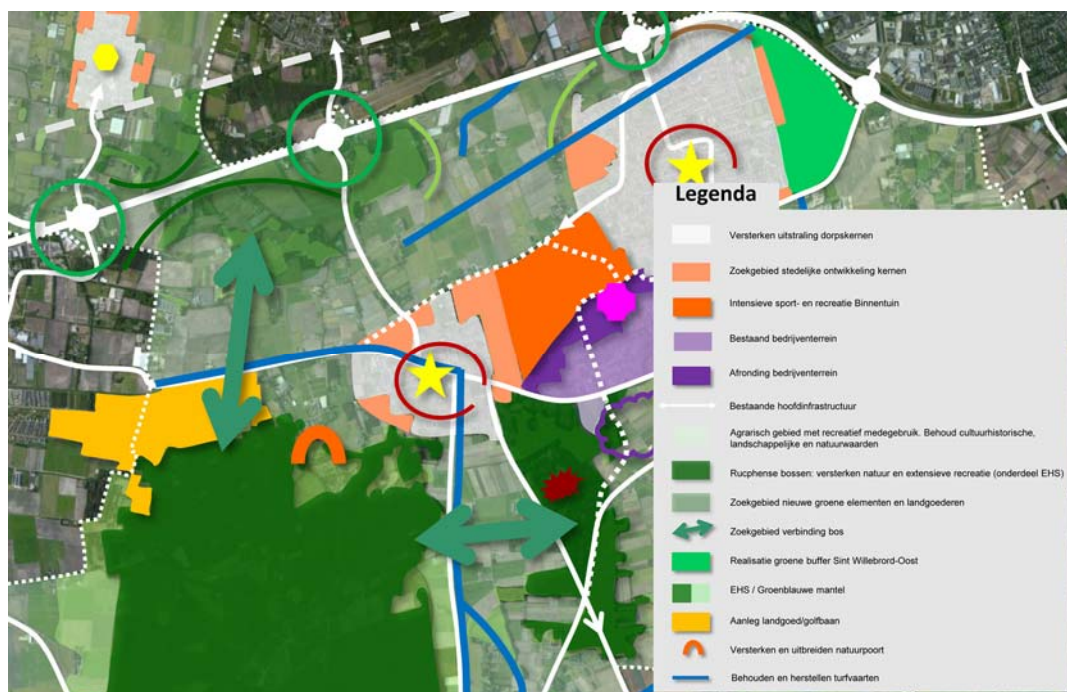
De planlocatie is gelegen in het Agrarisch gebied met recreatief medegebruik. Behoud cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden. Tevens is de aanduiding zoekgebied verbinding bos nabij de planlocatie gelegen.

De landbouw blijft een belangrijke economische functie en belangrijke beheerder van het landschap. Het gebied rond Zegge, de Heipolder, een deel van de noordkant van de gemeente, het gebied ten westen van de Rucphense bossen en de grensstreek met Zundert blijven hoofdzakelijk agrarische gebieden. De schaal van deze gebieden bepaalt de vorm van landbouw die kansrijk is. De mogelijkheden staan in het bestemmingsplan Buitengebied beschreven. In het oosten van de gemeente ligt een landbouwgebied dat van oorsprong kleinschalig is. Ingezet wordt op het versterken van deze kleinschaligheid door het aanleggen van met name wegbeplantingen. Op deze wijze ontstaan landschapskamers.

Algemene uitgangspunten voor het in hoofdzaak agrarische gebied zijn:

- Ruimte voor de agrarische sector inclusief verbrede landbouw.
- Mogelijkheden bieden voor extensieve recreatie.
- Behoud en herstel cultuurhistorische waarden en bebouwing.
- In stand houden van de bijzondere historische structuur.
- Behoud van zandpaden.
- Aanleg van ecologische verbindingen.
- Versterken van turfvaarten met ruigtestroken.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze moeten passen binnen de koers van de structuurvisie en het beleid voor het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast zullen nieuwe initiatieven gepaard moeten gaan met kwaliteitsverbetering van het buitengebied.



Figuur 4 Structuurvisie Rucphen 2030

Op de planlocatie wordt de zeer ruime bestemming 'Bedrijf' grotendeels vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Hiermee wordt aangesloten bij de opzet van het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens wordt op de planlocatie detonerende bedrijfsbebouwing gesloopt. Het vervangende bedrijfspand

met bedrijfswoning zijn gelegen in een bebouwingscluster waarbij qua maat een schaal aangesloten wordt bij de omgeving.

Groenbeleid

Het landschapsbeleid voor de gemeente Rucphen is vastgelegd in 3 documenten:

- de visie voor het buitengebied is vastgelegd in het Landschapsontwikkelingsplan,
 - het Groenstructuurplan richt zich op de kernen en
 - het Visiedocument groenbeleid is gericht op beheer en onderhoud.
- Op de Groene Kaart staan de beschermde houtopstanden aangegeven.

Het centrale doel van het landschapsbeleid is herstel en versterking van het landelijk karakter van de kernen en kansen aan te grijpen om het landschap en de dorpen met elkaar te verbinden, zodat er meerwaarde wordt gecreëerd voor de woon-, werk-, verblijfs- en recreatiekwaliteiten in de dorpen.

Bij het landschapsontwikkelingsplan staat behoud en ontwikkeling van het landschap voorop. Voor nieuwe activiteiten geldt dat altijd een algemene toetst naar de waarden (natuur, landschap en cultuurhistorie) moet worden gedaan. Negatieve waarden moeten worden gecompenseerd.

Het landschapsontwikkelingsplan gaat uit van de stelling dat mensen landschap maken en dat hun handelingen het uiteindelijke beeld bepalen. Het landschapsontwikkelingsplan kiest voor het behoud en het versterken van de karakteristieke verschijningsvorm van de verschillende bestaande landschapstypen en voor cultuurhistorie en voor het verder ontwikkelen van een goede omgevingskwaliteit.

In het groenstructuurplan wordt gezocht naar de eigen kracht van het groen, niet als tegenhanger maar juist in samenhang en synergie met niet groene beleidsdoelen. De uitvoering van het groenstructuurplan is gericht op:

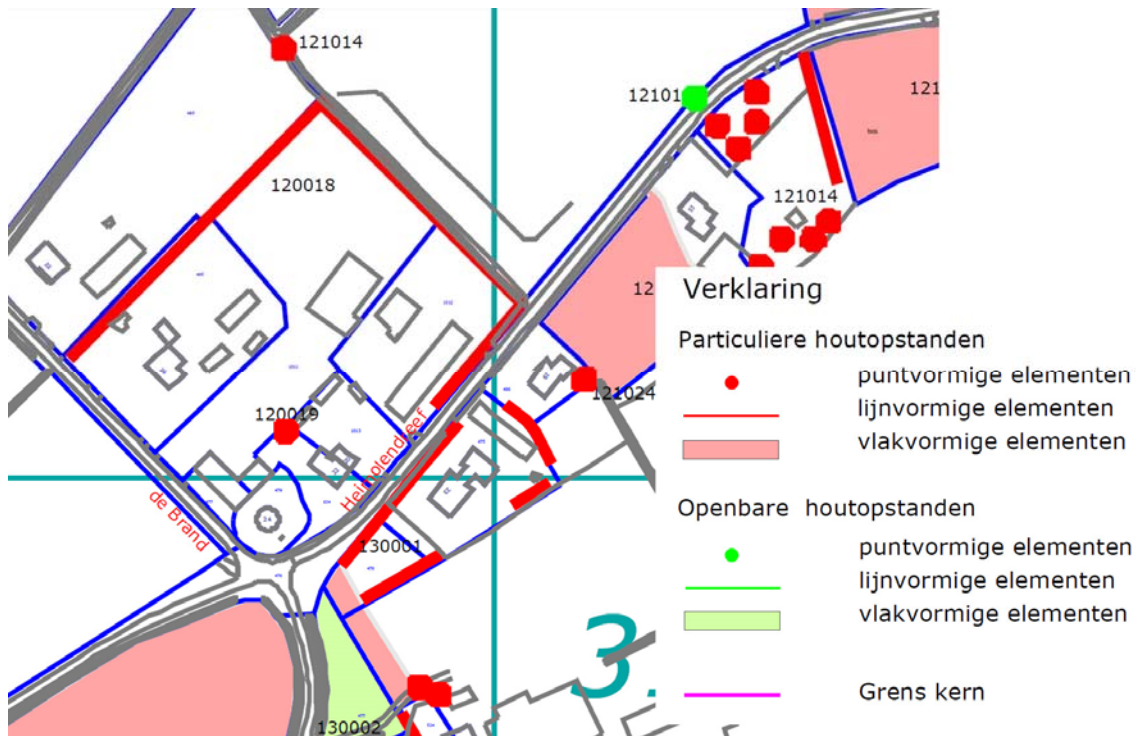
- het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een hoogwaardige groenstructuur met duidelijke en passende functies,
- het bevorderen van een aantrekkelijke groene woon- en werkomgeving die karakteristiek is voor de gemeente Rucphen,
- meer dorpsnatuur
- een hogere groenwaardering en een groter natuurbesef en betrokkenheid bij de natuur van de inwoners.

Het groenstructuurplan richt zich primair op de kernen, de hoofdwegen in het buitengebied en de bossen.

In het Visiedocument groenbeleid (2008) geeft de gemeente aan hoe ze met beheer en onderhoud van groen omgaan en hoe deze ambities concreet kunnen worden gemaakt. In het visiedocument wordt aangegeven dat:

- groen is van grote waarde voor aantrekkelijk wonen en leven,
- de kwaliteit, beleving en waardering van groen is sterk afhankelijk van ontwerpkeuzes in planvormingsprocessen. De vormgeving van groen en hoeveelheid groen liggen hieraan te grondslag.
- voldoende groen en goed onderhoud zijn belangrijk voor de belevingswaarde,
- de 'Groene kaart' geeft richting aan de uitvoering van het beleid,
- het is de ambitie van de gemeente om bij alle ruimtelijke ontwikkelingen over het groen te adviseren.

De Groene Kaart is een kaart waarop de beschermde houtopstanden zijn aangegeven getekend als vlakvormige-, lijnvormige- en puntvormige elementen, met een bijbehorend register in de vorm van inventarisatiebladen. Op de planlocatie is een particulier puntvormig en lijnvormig element aanwezig. Beide elementen blijven intact met de bouw van het nieuwe bedrijfspand met vervangende bedrijfswoning.



Figuur 5 Groene kaart

Bron: Gemeente Rucphen

Het initiatief is getoetst aan de impact op natuur, landschap en cultuurhistorie. Het initiatief zal zorgvuldig worden ingepast. Met de natuurwaarden wordt zeer zorgvuldig omgegaan.

Woonvisie gemeente Rucphen 2013-2018

De “Woonvisie Rucphen 2013 – 2018” (verder: woonvisie) is door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 11 december 2013.

In maart 2008 heeft de gemeente het woonbeleid vastgelegd in de Woonvisie 2008-2012, update voor een blijvend vitale gemeente. Het centrale thema van deze woonvisie was Kiezen voor een vitale gemeente. Op basis hiervan werden drie speerpunten voor het woonbeleid geformuleerd:

1. Ruim aanbod voor starters en jonge terugkeerders
2. Meer kansen voor senioren en zorgvragers
3. Meer ruimte voor doorstromers en instromers

In essentie zijn het centrale thema en de speerpunten in de nieuwe woonvisie overgenomen. Echter de situatie op de woningmarkt in 2013 is anders dan in 2008: er is sprake van een nieuwe realiteit waardoor de doorstroming stagneert en bepaalde groepen minder kansen hebben.

In de Woonvisie 2013-2018 herijkt de gemeente het woonbeleid op basis van deze nieuwe realiteit.

Met het samenvoegen van de bestaande twee-onder-een-kap woning wordt voorzien in behoefte voor senioren om meer zelfstandig te blijven wonen middels mantelzorg.

Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen voor het buitengebied

In de gemeente Rucphen is het nog steeds een goede gewoonte dat kinderen voor hun ouders zorgen als deze ouder en hulpbehoevend worden. Hierbij helpen de kinderen hun ouders op allerlei gebied en zorgen tegelijk voor geborgenheid. Om te kunnen voorzien in deze vraag heeft de gemeente de beleidsnotitie Mantelzorgwoningen voor het buitengebied opgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van mantelzorg in een aangebouwd bijgebouw of in een tijdelijke vrijstaande woonunit. In onderhavig geval wordt de twee-onder-een-kap woning samengevoegd tot één woning waarbij een deel gebuikt wordt als mantelzorg woning.

De gemeente heeft in haar schrijven van 10 februari jl. gevraagd de volgende gegevens te overleggen:

- Een aantoonbare noodzaak van een ondersteuningsvraag, welke zal worden getoetst door de gemeentelijke zorgmakelaar;

Bovenstaande gegevens zijn aan de gemeente overlegd en de gemeente heeft in haar schrijven van 9 mei jl. aangegeven dat onderhavige situatie gezien wordt als mantelzorgsituatie.

Tevens zijn enkele eisen gesteld aan de samen te voegen woning:

- De woning mag na samenvoeging niet groter zijn dan de maximaal toegestane 750m³;
- De woning slechts één huisnummer en één voordeur heeft;
- De indeling van de woning dusdanig is dat deze redelijkerwijs als één woning functioneert;
- Er op een later moment geen splitsing in meerdere zelfstandige woonfuncties (het in pandig wonen in verband met mantelzorg daar niet onder begrepen) plaatsvindt.

Aan bovenstaande eisen zal worden voldaan zodat het initiatief aan het mantelzorgbeleid van de gemeente voldoet.

Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, 3^e herziening.

In het nieuw op te richten bedrijfspand met bedrijfswoning worden activiteiten ten behoeve van een bouw- en metselbedrijf en een mechanisch houtbewerkingsbedrijf uitgevoerd. In de bestaande woning met bijgebouwen is een transportbedrijf gevestigd. Het betreft een vrachtwagen die thuis gestald wordt en een kleine kantoorruimte waar de administratie uitgevoerd wordt.

Voor de bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonbestemming, kan met de afgifte van een omgevingsvergunning toestemming worden gegeven. De activiteiten mogen vanzelfsprekend niet ten koste gaan van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving. Om het behoud van de woonfunctie te waarborgen, stelt het bestemmingsplan Buitengebied in artikel 25.5.2 regels over de aard en omvang van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in of bij een burgerwoning. Deze regels zijn binnen dit bestemmingsplan overgenomen.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor de uitoefening van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- het uitoefenen van de activiteiten niet tot gevolg heeft dat het uiterlijk aangezien van de woning zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest;
- de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken dat wordt gebruikt voor de activiteiten bedraagt maximaal 70 m²;
- het uitoefenen van activiteiten die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving niet is toegestaan, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan het desbetreffende bedrijf.

De bedrijfsactiviteiten die binnen het nieuwe bedrijfspand worden uitgeoefend worden qua oppervlakte en milieucategorie opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Voor deze bestemming wordt aangesloten bij de bepalingen uit het Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, 3e herziening.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Heimolendreef in Rucphen. De Heimolendreef is een van de wegen in het buitengebied van Rucphen waaraan ter plaatse van een planlocatie een bebouwingscluster aanwezig is. De Heimolendreef bestaat uit asfaltverharding met aan beide zijden een groene berm.



Figuur 6 Heimolendreef

Ter plaatse van het plangebied is een cluster met bebouwing aanwezig. De bebouwing bestaat uit een aantal woningen, bedrijfsbebouwing en de Heimolen. De woonbebouwing aan de Heimolendreef en De Brand is opgericht in 2 bouwlagen met kap waarbij de nok evenwijdig aan de straat gelegen is.



Figuur 7 Samen te voegen twee-onder-een-kap woning met Heimolen

De woningen aan de overzijde van de Heimolendreef bestaan uit 1 laag met een kap. De woningen zijn opgetrokken uit een rood kleurige baksteen afgedekt met een donkere pan.

De bedrijfsbebouwing op de locatie van het nieuw op te richten bedrijfspand met bedrijfswoning bestaat uit 1 laag met kap. Deze bebouwing is opgetrokken in baksteen met een golfplaten donker gekleurd dak.

3.2 Ontsluiting

De nieuw op te richten woning wordt net als de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel ontsloten op de Heimolendreef. De ontsluiting van de nieuwe woning zal aan de zuidzijde van het nieuwe perceel plaatsvinden. De bestaande ontsluiting ten behoeve van de bedrijfsbebouwing zal hiervoor gebruikt worden.



Figuur 8 Bestaande en nieuwe situatie

4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Programmatische randvoorwaarden

De beoogde ontwikkeling betreft het samenvoegen van de bestaande twee-onder-een-kap woningen en het oprichten van een nieuw bedrijfspand met bedrijfswoning. Twee van de bestaande schuren worden gesloopt. De meest noordelijk gelegen schuur met een oppervlakte van 360m² blijft behouden als berging en hobbymatige paardenstal als bijgebouw. De bedrijfsbebouwing, oorspronkelijk aanwezig in de overige twee schuren met een totale oppervlakte van ruim 490m², wordt gesloopt.



Figuur 9 Bedrijfsbebouwing op locatie nieuwe woning

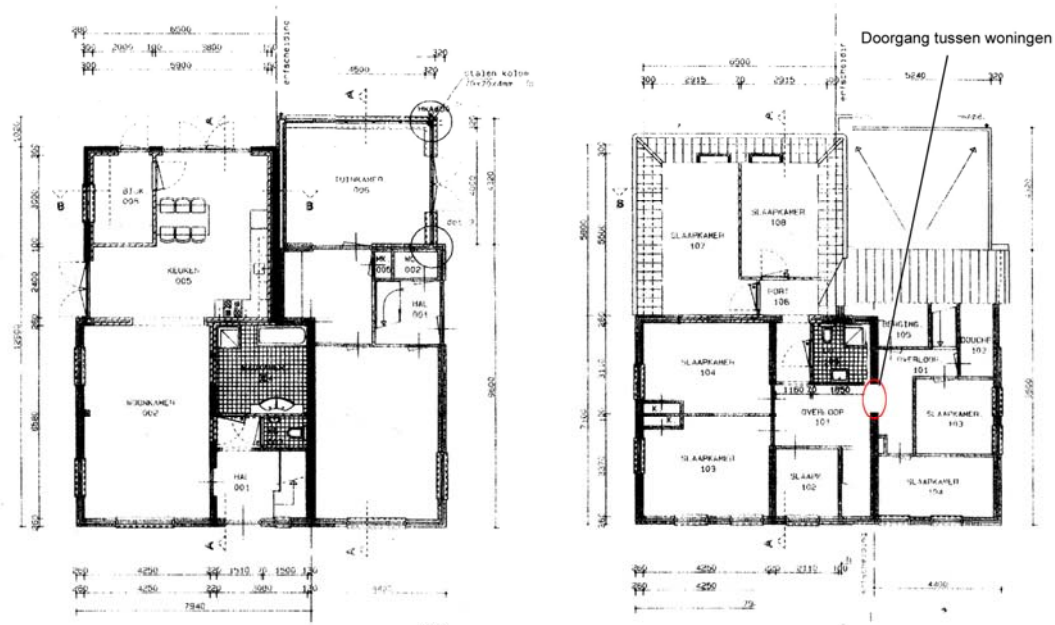
4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De bestaande twee-onder-een-kap woning wordt samengevoegd tot één woning. De inhoud van deze nieuwe woning bedraagt na samenvoeging 715m³. Dit is minder dan de maximaal, in het buitengebied, toegestane inhoud van 750m³.

De nieuw op te richten bedrijfswoning wordt ontwikkeld conform de woonbestemming binnen het bestemmingsplan Buitengebied. De woning dient te worden gebouwd met inachtneming van de navolgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- de woning heeft een maximale inhoud van 750m³;
- de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 5 meter;
- de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 9 meter;
- bij toepassing van een dakhelling bij hoofdgebouwen dient deze minimaal 30° en maximaal 65° te bedragen;
- de minimale afstand van de woning en bijbehorende bouwwerken tot de perceelgrenzen is 3 meter;
- de minimale afstand van de woning tot de as van de weg bedraagt 15 meter;

- de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 100m²;
- de bestaande schuur die behouden blijft mag een maximale oppervlakte hebben van 360m²;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter;
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter;
- de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn van de woning dient minimaal 1 meter te bedragen;



Figuur 10 Begane grond en verdieping samen te voegen twee-onder-een-kap woning

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Relatie met de Wet geluidhinder

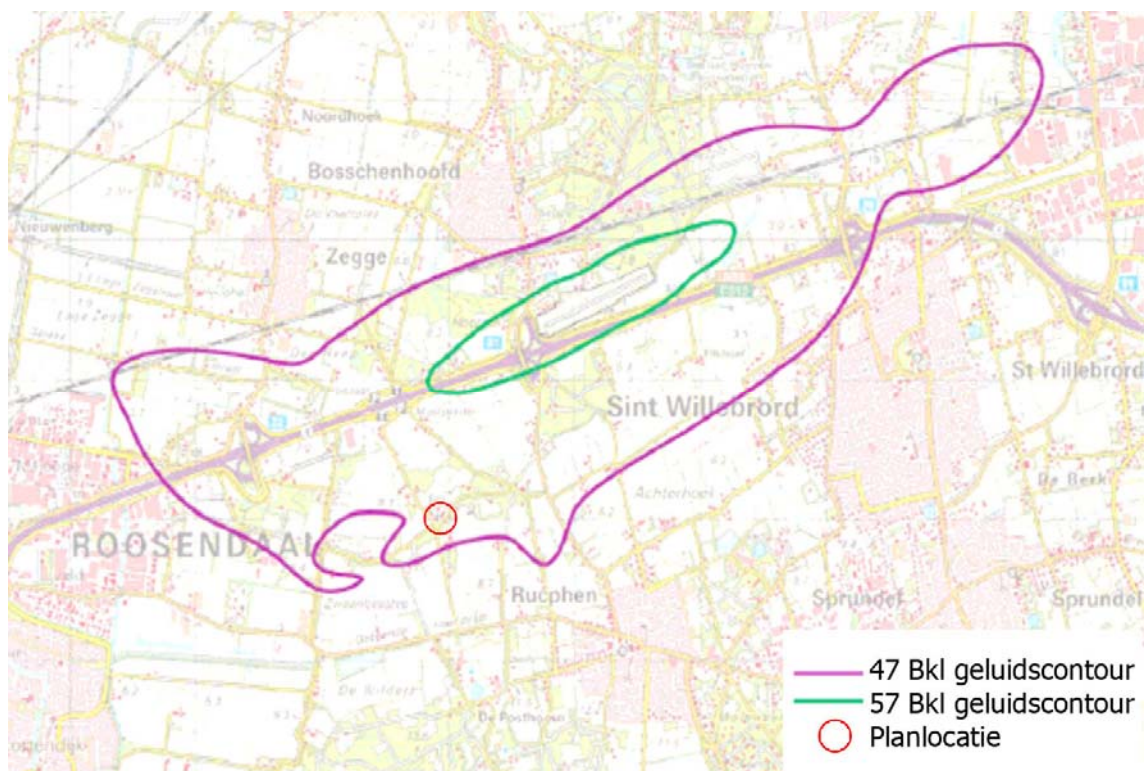
Wegverkeer

In de Wet Geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarin mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van geluidgevoelige bebouwing, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond, of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Door Wematech Milieu Adviseurs BV is een Akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat wanneer de nieuw op te richten woning op 15 meter uit de as van de weg gerealiseerd wordt de voorkeursgrenswaarden van 48 dB niet overschreden wordt.

Vliegveld Seppe

Het vliegveld Seppe is gezien de status van Klein Luchtvaartterrein voorzien van een zone die bestaat uit BKL-contouren. In het Besluit Geluidsbelasting Klein Luchtvaart (BGKL) is geregeld welke beperkingen deze contouren opleggen aan het realiseren van geluidsgevoelige objecten.



Figuur 11 Geluidszone vliegveld Seppe

Het betreft de volgende:

- < 47 BKL: nieuwbouw is zonder meer toegestaan;

- > 47 BKL en < 57 BKL: nieuwbouw is alleen mogelijk als er sprake is van dringende noodzaak door grond- of bedrijfsgebondenheid, opvullen van open plaatsen te midden van overige bestaande (woon)bebouwing of als de gebouwen zullen dienen ter vervanging van de op die plaats reeds aanwezige andere gebouwen niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of woonwagenstandplaatsen
- > 57 BKL: nieuwbouw is uitgesloten.

Op 1 oktober 2011 heeft het Rijk voor Seppe een omzettingsregeling vastgesteld. In deze regeling is de 47 Bkl-contour uit het aanwijzingsbesluit als begrenzing van het beperkingengebied opgenomen. Dit betreft een echter overgangssituatie tot het moment dat Provinciale Staten een eerste luchthavenbesluit hebben vastgesteld. In de overgangssituatie blijven de ruimtelijke beperkingen van het Besluit geluidbelasting kleine luchtvaart (Bgkl) gelden.

In Verordening luchthavenbesluit luchthaven Seppe Noord-Brabant van 2 april 2013 is een aanzienlijk kleiner beperkingen gebied (wettelijk minimum) opgenomen. Deze verordening is door Provinciale Staten vastgesteld.

De locatie aan de Heimolendreef is niet binnen het beperkingengebied zoals opgenomen in de verordening opgenomen. Dit betekent dat er voor deze locatie geen bouwbeperkingen gelden. Wel dient rekening te worden gehouden met een maximale bouwhoogte van maximaal 45 meter i.v.m. vliegveiligheid.

Ten aanzien van vliegverkeerlawaaï gelden dan ook geen beperkingen.

5.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met twee ontsluitingswegen en minder dan 3.000 woningen.

Met het samenvoegen van de twee-onder-een-kap woning wordt er per saldo geen woning toegevoegd. De nieuwe bebouwing draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgestane ontwikkelingen.

5.3 Bodem

In het belang van de bescherming van het milieu zijn, ten einde de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming (Wbb). De wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken zoals bijvoorbeeld stedelijke uitleggebieden, stedelijke herstructurering of herontwikkelopgaven, waarbij het gebruikelijk is om in de toelichting nader in te gaan op eventuele verontreinigingsituaties op basis van een uitvoerig bodemonderzoek.

Door De Klerk Milieuadvies is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het zintuiglijk onderzoek blijkt dat in het opgeboorde bodemmateriaal is in het traject van maaiveld tot maximaal 0,7 m-mv een matige tot sterke bijmenging met puin waargenomen. In nagenoeg alle inspectiegaten is in dezelfde bodemlaag asbesthoudend materiaal aangetroffen. Aan het opgeboorde bodemmateriaal van de overige boringen zijn zintuiglijk geen relevante afwijkingen waargenomen. Aan het grondwater zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

De puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met de parameters lood, zink en PAK. De visueel schone bovengrond is niet verontreinigd. De ondergrond is licht verontreinigd met de PCB. Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde stoffen. Omdat overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond, dient de hypothese 'onverdachte locatie' te worden verworpen.

Uit de resultaten blijkt dat in de puinhoudende bovengrond op de onderzoekslocatie sprake is van een verontreiniging met lood, zink en PAK. De aanwezigheid van het puin is de mogelijke aanleiding van de aangetoonde verontreiniging. Uit de resultaten blijkt dat in de visueel schone bovengrond op de onderzoekslocatie geen sprake is van een verontreiniging.

Het in de grond aangetroffen asbest (tot circa 0,7 m-mv) is allemaal asbesthoudend. Er is zowel chrysotiel (witte asbest) als crocidoliet (blauwe asbest) aangetroffen. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB's. Aan het opgeboorde bodemmateriaal van de ondergrond is geen bijmenging met bodemvreemd materiaal waargenomen.

Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen, nikkel en zink. De aangetoonde asbestverontreiniging is dermate hoog dat er risico's worden verwacht voor de mens. Het is noodzakelijk een vervolg onderzoek naar de geconstateerde asbestverontreinigingen uit te laten voeren. Op basis van onderhavige onderzoeksgegevens zal geen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten worden verleend.

Bij afvoer van grond van de locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat de grond niet schoon is en dat voor het beoordelen van de hergebruiksmogelijkheden van de grond andere beoordelingscriteria gelden (Besluit Bodemkwaliteit). Afvoer van grond van de locatie kan gepaard gaan met extra kosten.

Ten aanzien van het aspect bodem wordt een voorwaardelijke bestemming opgesteld. In de bestemming 'Bedrijf' wordt opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het oprichten van de vervangende bedrijfswoning pas kan worden verleend nadat uit nader bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is bevonden voor de woonfunctie.

5.4 Waterparagraaf

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlakte water of naar het riool.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005' echter aangegeven dat voor toename van verharding met minder dan 2.000m², geen infiltratie danwel retentie toegepast hoeft te worden.

Voor de bouw van de nieuwe woning worden twee bestaande schuren gesloopt. Samen hebben deze schuren een oppervlakte van 490m². De nieuwe woning krijgt een maximale oppervlakte van 200m². De verharding in het gebied neemt derhalve af. Infiltratie danwel retentie is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

Het plangebied ligt niet in een Habitat- of Vogelrichtlijngebied of in de nabijheid of de invloedssfeer ervan. Bescherming in het kader van de Habitatrichtlijn of de Vogelrichtlijn is dan ook niet aan de orde. Het plangebied ligt tevens niet in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur of Groene Hoofdstructuur. Vanuit het gemeentelijk natuurbeleid rust dan ook geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

Binnen het plangebied zijn de volgende ecotopen aanwezig:

- oude varkensschuur (Z-schuur) met spouwmuur en golfplaten dak met aan de binnenzijde isolatieplaten;
- gecombineerde schuur (N-schuur) met spouwmuur (aan de bovenzijde open), open hooizolder, dakbeschot, golfplaten dak en kleine (afgesloten) gierkelder;
- erfverharding;
- als gazon onderhouden grasveld;
- bomenrij (diameter borsthoogte 25 tot 50 cm.);
- houtwal met ruigtkruiden, enkele open struiken en bomen (diameter borsthoogte 40 tot 60 cm);
- twee puinstroken met ruigtkruiden;
- portacabin.

Uitgaande van de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en de te verwachten effecten van de ingreep is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd. Deze toetsing geeft aan welke (mogelijke) negatieve effecten te verwachten zijn voor beschermde soorten. De toetsing geeft ook aan of aanvullende onderzoeken wenselijk zijn. Tevens geeft de toetsing aan of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is.

De toetsing richt zich ook op het uitsluiten van negatieve effecten op omliggende beschermde gebieden. Of, indien negatieve effecten op omliggende beschermde gebieden niet zijn uit te sluiten, het wenselijk is hiernaar nader onderzoek te doen.

Vaatplanten

Uit de bevindingen van dit ecologisch vooronderzoek / quickscan blijkt dat er geen beschermde vaatplanten voorkomen in het plangebied. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde vaatplanten worden niet overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor vaatplanten is daarmee niet aan de orde.

Zoogdieren

Uit de bevindingen van dit ecologisch vooronderzoek / quickscan blijkt dat het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren (muizen en spitsmuizen), marterachtigen en Das redelijkerwijs uitgesloten kan worden. De aanwezigheid van Rode eekhoorn in de omgeving van het plangebied zal geen negatieve effecten ondervinden aangezien in het plangebied slechts zeer geringe foerageermogelijkheden voor Rode eekhoorn aanwezig is en nestplaatsen voor deze soort in het plangebied ontbreken. Negatieve effecten op soorten uit deze soortgroep zijn dan ook uit te sluiten. De ingreep zal voor deze soortgroepen dan ook geen overtreding van de Flora- en faunawet inhouden.

Ten aanzien van vleermuissoorten die in het plangebied kunnen voorkomen is uit dit ecologisch vooronderzoek / quickscan vastgesteld dat de schuren ongeschikt zijn voor functioneel verblijf van vleermuissoorten.

Aantasting van vliegroutes en/of foerageermogelijkheden zijn uit te sluiten aangezien lijnvormige elementen buiten de ingreep vallen en foerageergebied in de omgeving van het plangebied voldoende aanwezig is. Nader onderzoek naar vleermuissoorten in het plangebied is daarom niet zinvol. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van streng beschermde vleermuizen worden niet overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor vleermuissoorten is daarmee niet aan de orde.

Vogels

Ten aanzien van jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen (nesten) van vogels is uit de bevindingen van dit ecologisch vooronderzoek / quickscan aangetoond dat deze jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen in het plangebied niet zijn aangetroffen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de vondst van één braakbal van Kerkuil (*Tyto alba*) op de zolder van de noordelijke schuur het slechts gaat om een incidenteel gebruik van deze schuur. In de noordelijke schuur zijn verder geen sporen van Kerkuil aangetroffen. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen van Kerkuil worden niet overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor Kerkuil is daarmee niet aan de orde.

Aanwezigheid en functioneel gebruik van Steenuil (*Athene noctua*) in het plangebied is niet aangetoond. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen van Steenuil worden niet overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor Steenuil is daarmee niet aan de orde.

Aanwezigheid en functioneel gebruik van Huismussen (*Passer domesticus*) in het plangebied is niet aangetoond. Er zijn geen (sporen van) nesten aangetroffen. Echter

uit waarnemingen tijdens het veldonderzoek blijkt dat Huismussen wel aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. De te slopen schuren kunnen in potentie wel mogelijkheden voor Huismussen bieden. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen van Huismussen worden niet overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor Huismussen is daarmee niet aan de orde. Eventueel zijn bij de te realiseren nieuwbouw enkele voorzieningen inpasbaar die de mogelijkheden voor Huismussen in het gebied verder ondersteunen.

In algemene zin dient wel de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet.

Reptielen

Uit de bevindingen van dit ecologisch vooronderzoek / quickscan blijkt dat er geen beschermde reptielen voorkomen in het plangebied. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde reptielen worden niet overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor reptielen is daarmee niet aan de orde.

Amfibieën en vissen

Uit de bevindingen van dit ecologisch vooronderzoek / quickscan blijkt dat er geen beschermde amfibieën en vissen voorkomen in het plangebied. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde amfibieën en vissen worden niet overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor amfibieën en vissen is daarmee niet aan de orde.

Libellen en dagvlinders

Uit de bevindingen van dit ecologisch vooronderzoek / quickscan blijkt dat er geen beschermde libellen en dagvlinders voorkomen in het plangebied. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde libellen en dagvlinders worden niet overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor libellen en dagvlinders is daarmee niet aan de orde.

Overige ongewervelden

Uit de bevindingen van dit ecologisch vooronderzoek / quickscan blijkt dat er geen beschermde libellen en dagvlinders voorkomen in het plangebied. Verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde overige ongewervelden worden niet overtreden. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor overige ongewervelden is daarmee niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden de “Brabantse Wal” en “Ulvenhoutse bos” liggen op grote afstand van het plangebied, respectievelijk 14 km. en 18 km. . Negatieve effecten op deze Natura 2000-gebieden zijn gezien de aard van de ingreep en de onderlinge afstand uit te sluiten.

De voorgenomen ingreep vindt niet plaats binnen de Ecologische Hoofdstructuur afstand. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing. Op grond van het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur is de ingreep aanvaardbaar.

Er zijn geen beschermde natuurmonumenten in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Conclusie

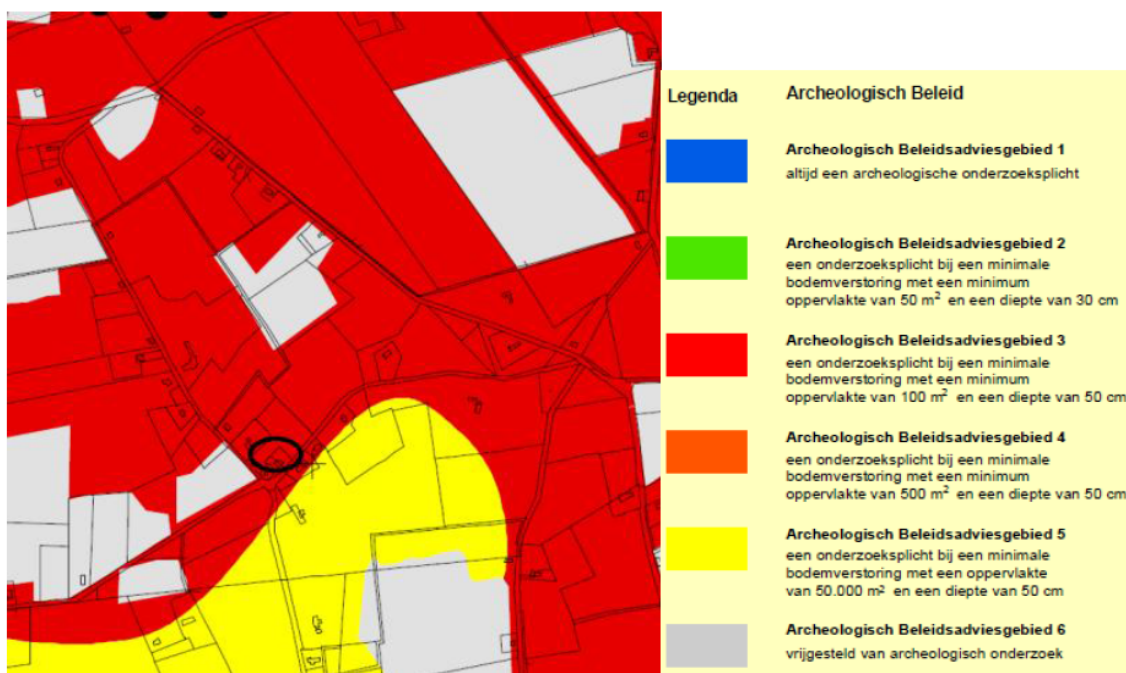
In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd.

5.6 Archeologie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Dit op grond van de Wet op de Archeologische monumentenzorg, Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg.

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Op het gemeentebestuur rust de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen aan te wijzen. Om de nieuwe gemeentelijke rol op het gebied van archeologie vorm te geven heeft de gemeente Rucphen een Erfgoedkaart laten opstellen. Onderdeel van deze uitgebreide rapportage met (beleids)kaarten is de archeologiekaart. Met de archeologiekaart is voor het gemeentelijk grondgebied vastgelegd waar archeologische waarden aanwezig zijn en welke archeologische verwachtingen er binnen de gemeente gelden. Op basis van deze kaart is een beleidskaart opgesteld, welke door de gemeenteraad op 27 september 2012 is vastgesteld.



Figuur 12 Uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart

Op figuur 12 is te zien dat de planlocatie ligt in beleidsgebied 3. Dit betekent dat er een archeologische zorgplicht geldt bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 50 cm minus maaiveld.

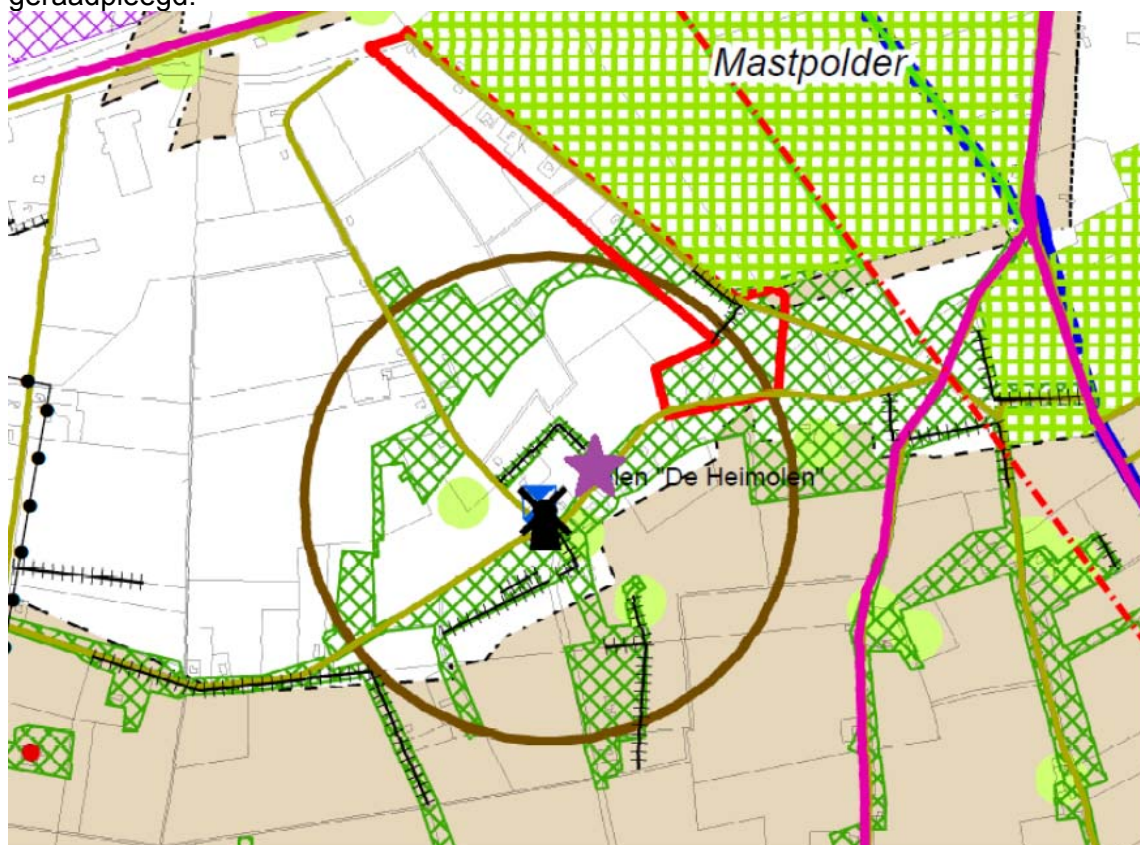
Ter bescherming van de aldaar mogelijk aanwezige archeologische resten, is in het bestemmingsplan de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde hoog' opgenomen.

Ten behoeve van het oprichten van de nieuwe woning worden twee schuren gesloopt. In totaal wordt 490m² gesloopt en krijgt de woning een maximale oppervlakte van 200m² en de nieuwe bedrijfsloods een oppervlakte van 350m². De verstoring komt hiermee op maximaal 1040m². Voor onderhavig plan betekent dit dat de vrijstellingsgrenzen op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid worden overschreden. De aanwezige te slopen bebouwing (funderingswijze, diepte en oppervlakte) moet worden afgewogen tegen de geplande nieuwbouw om te bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij deze afweging laat de gemeente Rucphen zich adviseren door haar deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de gemeentelijke cultuurhistoriekaart geraadpleegd.



Figuur 13 Uitsnede van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart met bij de paarse ster bij benadering het plangebied.

Op de cultuurhistoriekaart (figuur 13) is te zien dat in de omgeving van het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De Heimolendreef en De Brand zijn aangeduid als historische geografie waarde. De Heimolen is een rijksmonument waarbij de molenbiotoop is aangegeven. Hiervoor is een de aanduiding 9.3 Vrijwaringszone – molenbiotoop opgenomen. De nieuwe woning wordt in een bebouwingscluster opgericht en sluit qua situering en maatvoering aan bij de bestaande woningen. Het oprichten van deze nieuwe woning heeft derhalve geen effect op de aanwezige historische geografie.

Ook is rondom het plangebied veel historisch groen aanwezig (waaronder houtwallen), welke in stand gehouden moet worden. Voor de historische geografie en het historisch groen wordt voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

5.7 Hinder bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven, anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Lijst van bedrijfsactiviteiten. Door het aanbrengen van een zonering ofwel een verantwoorde afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, wordt hinder en gevaar voorkomen.

Adres	Activiteit	SBI code	Afstand tot planlocatie	Maximale afstand
De Brand 14	Rundveehouderij	0141	102 meter	100 meter
De Brand 27	Rundveehouderij	0141	220 meter	100 meter
De Brand 28	Dierenarts Honden pension	8621 9305	213 meter	10 meter 100 meter
De Brand 29	Rundveehouderij	0141	300 meter	100 meter
Heimolendreef 12	Paintbaal Survival	931G, 552-553	201 meter	50 meter
Heimolendreef 36a	Autodemontage	45204	535 meter	100 meter

Aan De Brand 28 is een dierenarts aanwezig. Een dierenkliniek is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er is daarom aansluiting gezocht met artsenpraktijken en klinieken voor mensen. Ten behoeve van Paintball Survival Steketee is tevens aansluiting gezocht bij de omschrijvingen die het dichtst in de buurt komen. De genoemde bedrijven liggen op voldoende afstand van de nieuw op te richten woning. Het opheffen van een groot deel van de bestemming 'Bedrijf' op de planlocatie heeft een positief effect op de omliggende woningen. Voor de nieuwe bedrijfsloods met bedrijfswoning blijft een deel van de bestemming 'Bedrijf' behouden. De bestemming wordt met dit bestemmingsplan ingeperkt voor wat betreft de toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing en milieucategorie.

Ten aanzien van hinder van bedrijvigheid zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

De toetsing ten behoeve van de externe veiligheid betreft het risico veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en per buisleiding en het risico veroorzaakt door risicovolle inrichtingen die onder het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de overige objecten die een externe veiligheidsrisico kennen vallen.

Door Adviesgroep AVIV BV is een beoordeling van de externe veiligheid uitgevoerd. Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen is gelegen. Wel vindt over de wegen langs het plangebied in geringe omvang transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Over de Heimolendreef en De Brand vindt alleen transport van brandbaar gas categorie GF3 plaats (en geen transport van brandbare vloeistof). Het aantal transporten GF3 is 36 per jaar over de De Brand en 72 per jaar over de Heimolendreef.

De beoordeling van de externe veiligheidsrisico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen wordt uitgevoerd conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In deze circulaire wordt beschreven hoe door het toepassen van vuistregels een eerste indruk van het risiconiveau kan worden verkregen.

Voor een weg buiten de bebouwde kom is het plaatsgebonden risico kleiner dan de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr als het aantal transporten GF3 kleiner is dan 500 per jaar. In de te beoordelen situatie voldoet het aantal transporten GF3 aan deze voorwaarde. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor realisatie van het bouwplan.

Voor het groepsrisico geldt dat bij 72 transporten GF3 per jaar en een personendichtheid van 100 per hectare vanaf 10 m afstand van het midden van de weg (tot een afstand dwars op de weg van circa 300 m) het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. In de te beoordelen situatie is het aantal transporten GF3 en de personendichtheid, ook na realisatie van het bouwplan, kleiner. Het groepsrisico blijft daarmee aanzienlijk kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Het plan voldoet derhalve aan de vigerende normstelling externe veiligheid.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is een persriolering aanwezig. De woning zal hierop aangesloten worden.

Op of in de nabijheid van de planlocatie zijn verder geen kabels en/of leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.10 Molenbiotoop

Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van de Heimolen. Binnen de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat binnen een afstand van 100 meter van de molen, bouwwerken niet mogen worden gebouwd voor zover de

bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Dit betekent dat een bouwwerk niet hoger mag zijn dan ca. 4 meter.

Van bovenstaande bepaling kan worden afgeweken indien:

- het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
- advies is verkregen van de eigenaar en beheerder van de molen.

De eigenaar en beheerder van de molen is de gemeente Rucphen. Aangegeven is indien onderbouwd wordt dat de molen niet beperkt wordt in het functioneren en de zichtbaarheid de gemeente akkoord is met het oprichten van de nieuwe woning.

Rondom de planlocatie is een hoge bomenrij gelegen. Deze bomenrij houdt de wind richting de molen tegen. Daarnaast staat de twee-onder-een-kap woningen direct naast de molen. Het nieuwe bedrijfspannend met bedrijfswoning wordt tussen de hoge bomenrij en de bestaande woning opgericht. De nieuwe woning wordt niet hoger dan de bestaande woning of de bomenrij. Met het oprichten van de nieuwe bebouwing wordt de molen derhalve niet in het functioneren of de zichtbaarheid aangetast.

5.11 Radar vliegbasis Woensdrecht

In het zuidwesten van de provincie is de vliegbasis Woensdrecht gelegen. In de verre omgeving van deze vliegbasis dient rekening gehouden te worden met ruimtelijke beperkingen als gevolg van de radar.

Deze gebiedsaanduiding is derhalve op de planverbeelding opgenomen. Het opnemen van de zone heeft tot gevolg dat er geen bebouwing mag worden opgericht hoger dan 63 meter. Dit heeft derhalve geen consequenties voor de op te richten woning.

5.12 Sanering asbest

Bij de sloop van de twee schuren worden de bestaande asbest daken conform de daarvoor bestemde regels en wetten gesaneerd.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Stedenbouwkundige visie

De nieuw op te richten bebouwing is aan de Heimolendreef gelegen. Deze dreef is een van de lanen in het buitengebied van Rucphen. De bebouwing richt zich met de voorzijde naar deze laan. De nieuwe woning wordt conform de overige woningen binnen het bebouwingscluster aan de Heimolendreef/De Brand opgericht met de langsgewel parallel aan de Heimolendreef. De voorgevel zal op gelijke afstand van de weg gelegen zijn.

6.2 Relatie met de omgeving

De planlocatie is gelegen aan de Heimolendreef, een van de oude linten in het buitengebied van Rucphen. Kenmerkend zijn de clusters van bebouwing met daartussen openheid waarin het landschap waar te nemen is.

Met de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het ritme en het patroon van de bebouwing in de omgeving van het plangebied.

6.3 Bebouwingsstructuur

Voor de bouw van de nieuwe bebouwing worden twee bestaande schuren gesloopt. Met de sloop van deze agrarische bebouwing wordt “gebiedsverstorende bebouwing” geamoveerd. Hierdoor ontstaat een kwalitatief beter en meer open straatbeeld. De voorgestane ontwikkeling draagt hiermee zeker bij aan kwaliteitsverbetering in de bebouwingsconcentratie en directe omgeving.

Met de bebouwingsstructuur van de woning met bedrijfspand wordt aangesloten op de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied. De woning wordt opgericht op een afstand van 15 meter uit de as van de Heimolendreef, het bedrijfspand staat hier nog achter. De woning wordt opgericht evenwijdig aan de weg en de woning wordt voorzien van een hellend dak.

6.4 Groen en water

De lanen vormen de hoofdstructuur voor de bebouwing in het plangebied en de omgeving hiervan. Op de locatie van de nieuw op te richten bebouwing is reeds een bestaande bomenrij aanwezig. Deze rij wordt met het oprichten van de nieuwe bebouwing gespaard. De bouwkevel heeft een dusdanige grootte dat er een ruime tuin resteert.

6.5 Speelvoorzieningen

Het plangebied is relatief kleinschalig en voorziet in de bouw van één nieuw bedrijfspand met bedrijfswoning, het samenvoegen van een bestaande twee-onder-een-kap woning en het wijzigen van een deel van de bestemming ‘Bedrijf’ in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden – Natuur’. Er is niet voorzien in (speel)voorzieningen in onderhavig bestemmingsplangebied.

6.6 Ontsluiting

De nieuw op te richten bebouwing wordt ontsloten op de Heimolendreef. Met de beoogde ontwikkeling wordt één nieuwe woning met bedrijfspand ontsloten op de Heimolendreef terwijl in samenhang hiermee twee bedrijfsloodsen worden gesloopt.

Thans vinden van en naar de planlocatie vervoersbewegingen van en naar de bedrijfsloodsen plaats die met de beoogde ontwikkeling niet zullen toenemen. Het aantal verkeersbewegingen op de locatie zal derhalve niet toenemen met de nieuwe ontwikkeling.

6.7 Parkeren

Ten aanzien van de benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de algemene kencijfers van het CROW, publicatie 182. Voor de ontwikkeling van een woning in het buitengebied wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 - 2,2 parkeerplaatsen. Voor een bedrijfsloods wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,8 – 0,9 parkeerplaats per 100 m² bvo. De nieuwe bedrijfsloods krijgt een oppervlak van 350 m² derhalve dienen 3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op Bij de nieuw op te richten woning is ruimte voldoende aanwezig om 5 à 6 auto's op eigen terrein te kunnen parkeren.

6.8 Beeldkwaliteit

In de welstandnota van de gemeente Rucphen is het plangebied aangeduid als G10 Agrarisch buitengebied, lintbebouwing en bebouwingsclusters. Typerend voor de linten en clusters is dat er pand voor pand, erf voor erf is gebouwd. Waarbij de bebouwing in de loop der tijd is verdicht. Dit proces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing met verschillen in vorm, massa, materiaal, kleur etc. Zo staan er arbeiderswoningen, (voormalige) boerderijen, bedrijfsgebouwen en nieuwe woningen.

Het ruimtelijk beeld en karakter van een bebouwingslint wordt bepaald door de afwisseling van de bebouwing (individuele panden of meer aaneengesloten bebouwing) en de open ruimten tussen de gebouwen, met doorzichten naar het achtergelegen buitengebied. Voor de gebouwen geldt een soepel welstandsniveau.

Het welstandbeleid voor deze gebieden is gericht op het behouden en versterken van de diversiteit van de bebouwing. Diversiteit in bebouwing en uiterlijk is de norm. Waar mogelijk kan de historische kwaliteit worden aangevuld met eigentijdse vormgeving en architectuur passend binnen de bestaande context. Dat betekent met name dat maat, schaal en ontwerp van nieuwe ontwikkelingen moet aansluiten op de structuur en verkaveling van het gebied.

De nieuwe bebouwing dient aan de volgende criteria te voldoen:

- Het bestaande (historisch gegroeide) beeld met individuele panden is maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen;
- Extra aandacht is gewenst voor een verzorgde vormgeving van de overgang tussen openbaar gebied en privé-terrein, bijvoorbeeld door groene erfafscheidingen (hagen en (fruit)bomen);
- De voorgevel van de hoofdmassa dient gericht te zijn op de openbare ruimte. Waarbij de hoofdgebouwen met een representatieve gevel gericht dienen te zijn op deze openbare ruimte;

- Bij het toepassen van reclame-uitingen dienen deze een ondergeschikt onderdeel van de gevel te zijn en mogen deze niet beeldbepalend zijn in het gevelbeeld;
- Kleuren die sterk contrasteren met de omgeving zijn niet gewenst;

6.9 Fasering

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de oprichting van een bedrijfspand met bedrijfswoning, het samenvoegen van de bestaande twee-onder-een-kap woning en het wijzigen van een deel van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Ten behoeve van de nieuwe bebouwing wordt een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. De twee-onder-een-kap woning wordt voor de oprichting van de nieuwe woning samengevoegd (zie paragraaf 3.2). Op het perceel dient nog een bodemsanering en een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Hieronder is de fasering van het plan opgenomen.

Fase	Wat	Wanneer
1.	Ontwerp bestemmingsplan ter inzage. In dit ontwerp wordt een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen en een voorwaardelijke verplichting dat de twee bestaande te slopen opstallen gesloopt zijn voordat gestart mag worden met de bouw van de vervangende woning.	Jun 2016

Fase	Wat	Wanneer
2.	Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt het archeologisch onderzoek uitgevoerd.	Nov 2016

Fase	Wat	Wanneer
3.	Na afronding van het archeologisch onderzoek wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van de nieuwe bebouwing.	Feb 2017

Fase	Wat	Wanneer
4.	Bouw nieuwe schuur	Mei 2017



Figuur 14 Fasering stap 4

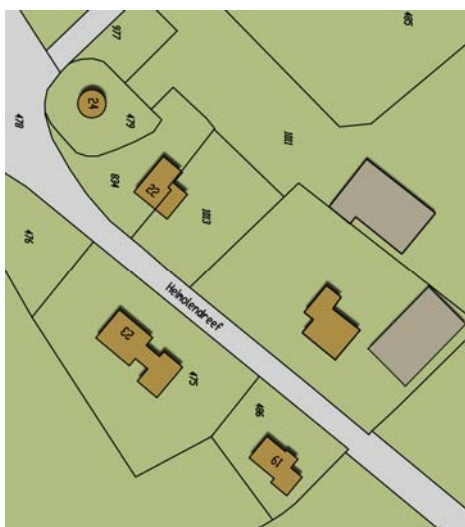
Fase	Wat	Wanneer
5.	Sloop twee bestaande opstallen	Sep 2017



Figuur 15 Fasering stap 5

Fase	Wat	Wanneer
6.	Saneren asbest	Okt 2017

Fase	Wat	Wanneer
7.	Bouw nieuwe woning	Vanaf dec '17



Figuur 16 Fasering stap 7

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID

De ontwikkeling van het terrein is geheel particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Rucphen zal een anterieure overeenkomst gesloten worden. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

Verder is opgenomen dat eventuele planschade door initiatiefnemer wordt vergoed.

De kosten voor het saneren van de asbest (zeefwerk) en het slopen van de twee (asbesthoudende) schuren komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft hiervoor reeds offertes opgevraagd.

Deze kosten bedragen circa € 25.000,- en bedragen daarmee nog geen 5% van de totale plankosten. Hiermee kan aangenomen worden dat het plan financieel haalbaar wordt geacht.

8. DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan 'Heimolendreef 20 en 22' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming 'Wonen' is aangegeven, evenals de aanduidingen 'plangrens' en 'bouwvlak'.

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk wordt de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008 en het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Rucphen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheid;

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies.

Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning overzichtelijk is.

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur

Een deel van het perceel is bestemd als Agrarisch met waarden – Natuur. Binnen deze bestemming zijn slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

Een deel van het perceel behoudt de bestemming 'Bedrijf'. Hierbinnen zijn de oppervlaktes, inhoudsmaten, goot- en bouwhoogtes opgenomen voor het nieuwe bedrijfspand en de bedrijfswoning. Tevens is het bedrijf specifiek aangeduid en is een milieucategorie voor het bedrijf opgenomen.

In deze bestemming zijn drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. De grond moet middels onderzoek geschikt worden verklaard voor het wonen voordat de gronden en de bebouwing hiervoor in gebruik mogen worden genomen. Daarnaast dient de bestaande twee-onder-een-kap woning samengevoegd worden tot één burgerwoning alvorens de omgevingsvergunning voor de bouw van de vervangende bedrijfswoning wordt verleend. De derde voorwaardelijke verplichting betreft de sloop van de twee bestaande bedrijfsgebouwen alvorens gestart mag worden met de bouw van de vervangende bedrijfswoning.

Artikel 5 Wonen

Een deel van het perceel is bestemd als 'Wonen'. De inhoudsmaat van de woningen bedraagt maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is de bestaande paardenstal binnen deze bestemming opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Binnen dit artikel wordt de afstand tot geluidgevoelige bebouwing, ondergeschikte bouwdelen en nadere eisen geregeld.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemming.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Archeologische verwachtingswaarde hoog

Dit artikel geeft een archeologische bescherming van de gronden.

Geluidzone – vliegveld

Binnen dit artikel wordt de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidbelasting van het vliegveld Seppe geregeld

Vrijwaringszone – molenbiotoop

Dit artikel beschermt de functie en waarde als landschapselement van de Heimolen

Vrijwaringszone - radar

Het radar verstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht wordt binnen dit artikel beschermd

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre ontheffing kan worden verleend voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregel

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Bij de voorbereiding van besluiten dienen bepaalde procedureregels in acht te worden genomen. De belangen en rechtsbescherming van de burgers zijn hierdoor beter gewaarborgd. Ook op basis van het bestemmingsplan worden besluiten genomen. Teneinde rechtsbescherming te waarborgen, is in onderhavig artikel bepaald dat bij de voorbereiding van besluiten de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel is de strafbepaling opgenomen voor overtreding van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 12 lid 1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Lid 14.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Afwijking overgangsrecht (hardheidsclausule)

Lid 14.3 betreft de afwijking van het overgangsrecht door het bevoegde gezag indien toepassing van het overgangsrecht leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Bestaande maten en andere maten

Lid 14.4 geeft toestemming voor het afwijken van bestaande maten en afstanden.

Artikel 15 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

9. PROCEDURES

9.1 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

Door de provincie Brabant, het waterschap Brabantse Delta, de Brandweer Midden- en West-Brabant en Regioarcheoloog Regio West-Brabant zijn inspraakreacties ingediend. De inspraak reacties van de provincie en de regioarcheoloog hebben tot aanpassing van het plan geleid. De vragen die de provincie had over de samenvoeging van de twee-onder-een-kap woning en de te slopen bebouwing zijn in de toelichting nader verduidelijkt. De nieuw op te richten woning met bedrijfspand zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' gebracht. De bestaande paardenstal is binnen de bestemming 'Wonen' gebracht en er is een relatie aangegeven met de bestaande twee-onder-een-kap woning. De wijzigingen zoals aangegeven door de regioarcheoloog zijn alleen overgenomen. De reacties zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Op 9 maart 2016 heeft de provincie een nieuwe vooroverleg reactie gegeven op het gewijzigde bestemmingsplan. Alle aanbevelingen van de provincie zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

9.2 Inspraak

De gemeente Rucphen heeft bij raadsbesluit van 13 december 1994 de inspraakverordening vastgesteld. Conform de gemeentelijke inspraakverordening zal onderhavige voorontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage worden gelegd. Het plan heeft van 21 mei 2015 tot 2 juli 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het inspraakverslag is als bijlage bijgevoegd.

9.3 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal 6 weken voor de zienswijzen ter inzage gelegd worden zodat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Gemeente Rucphen
Postbus 9
4715 ZG RUCPHEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Heimolendreef 20-22 te Rucphen

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Heimolendreef 20-22 te Rucphen'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de omzetting van de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming in de bestemming 'agrarisch met waarden- natuur', vergroting van de bestaande woonbestemming - waarbij de bestaande dubbele woning wordt samengevoegd tot één woning van max 750 m³ - en een nieuwe woning met een aparte woonbestemming ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning (de helft van de dubbele woning wordt daarmee herbouwd). De bestaande paardenstal van 360 m² wordt apart voorzien van een specifieke aanduiding en wordt daarmee positief bestemd. Verder worden 2 stallen gesloopt. Ingevolge de Verordening ruimte 2014 is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

3 juli 2015

Ons kenmerk

C2171858/3829156

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Bereikbaarheid met
openbaarvervoer: zie
www.brabant.nl/busentaxi

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

3 juli 2015

Ons kenmerk

C2171858/3829156

Plangrens algemeen

Wij constateren dat niet de gehele bedrijfsbestemming in het thans geldende bestemmingsplan behoort tot het plangebied. Het resterende deel van de bedrijfsbestemming ter hoogte van de molen zal volgens onze informatie opgaan in de bestemming 'maatschappelijk' (die thans ook op de molen ligt). Voor dat deel is een separaat bestemmingsplan in vooroverleg gebracht.

Samenvoeging dubbele woning

Uit verkregen ambtelijke informatie is verder verduidelijkt dat de samenvoeging van de twee woningen tot één woning van max 750 m³ ook daadwerkelijk fysiek tot stand zal komen, zoals ook op blz. 18 van de plantoelichting is aangegeven. Ook zal middels een anterieure overeenkomst worden zekergesteld dat er sprake zal zijn van één woning. Aangezien de indelingstekening op blz. 22 daarover niet geheel duidelijk is, zal het plan in de vervolgprocedure op dit punt worden aangevuld/verduidelijkt.

Niet-agrarische functies (art. 7.10 Verordening)

Wij constateren dat in de plantoelichting wordt aangegeven dat in de nieuw op te richten woning en bijgebouwen activiteiten ten behoeve van een bouw- en metselbedrijf en het bedrijf Steigerhoutpassie (o.a. showroom) met mechanische houtbewerking worden gevestigd. Op internet is ook een uitgebreide website beschikbaar van dat bedrijf. In de plantoelichting is aangegeven dat hier wordt uitgegaan van de uitoefening van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten bij een woonbestemming. Gelet op de aard en omvang van de bedrijvigheid betwijfelen wij echter of dit bedrijf wel past binnen de geschetste kaders/voorwaarden op blz. 18 van de toelichting inzake de verlening van een omgevingsvergunning voor een beroep/bedrijf aan huis. Deze activiteiten rechtvaardigen ons inziens een gedeeltelijke handhaving van de bedrijfsbestemming ter plaatse, waarbij de bedrijfsactiviteiten specifiek kunnen worden aangeduid en begrensd (qua oppervlakte en milieucategorie). Ons is niet duidelijk waarom voor een woonbestemming wordt geopteerd. Een nadere onderbouwing daartoe ontbreekt. Uit ambtelijk contact met Dhr. Van Ginkel van uw gemeente is tevens gebleken dat in het kader van een in voorbereiding zijnde 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied de voorwaarde onder het vierde bolletje van de ontheffingscriteria (blz 18 plantoelichting) komt te vervallen. Wellicht dat ook dit een bijkomende reden

kan vormen om ter plaatse een beperkte bedrijfsbestemming in overweging te nemen.

Ook is ons niet duidelijk welke twee bedrijfsloodsen worden gesloopt (locatie en oppervlakte) en welke twee worden gehandhaafd (locatie, oppervlakte en gebruik), zoals is aangegeven in paragraaf 1.2 van de plantoelichting. De te handhaven paardenstal maakt volgens verkregen informatie hier geen deel van uit. Door Dhr. Van Ginkel is aangegeven dat de (onjuiste) toelichting op dit punt zal worden aangevuld en de afbeelding zal worden aangepast/verduidelijkt.

Gelet op het vorenstaande verzoeken wij u het plan op dit onderdeel aan te vullen, dan wel aan te passen.

Verder achten wij de specifieke aanduiding op de aanwezige paardenstal van 360 m² als separate bestemming planologisch niet juist. Dergelijke aanduidingen passen alleen bij legale solitaire loodsen/stallen in het buitengebied die niet gekoppeld kunnen worden aan een andere aangrenzende bestemming. Dat is hier naar ons oordeel niet het geval. De onderhavige loods/stal dient dan ook planologisch te worden ondergebracht binnen de bestemmingen op de nrs. 20 en/of 22. De thans beoogde loskoppeling van de stal kan daardoor worden aangemerkt als nieuwvestiging, hetgeen in strijd is met de Verordening.

Conclusie

Zoals in ambtelijk overleg al is besproken zal het plan op verschillende onderdelen worden verduidelijkt en/of worden aangepast. Daarnaast constateren wij op ene enkel onderdeel strijdigheid met de Verordening. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met wat hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

3 juli 2015

Ons kenmerk

C2171858/3829156



Gemeente Rucphen
Afdeling RO
De heer H. van Ginkel
Postbus 9
4715 ZG RUCPHEN

GEMEENTE RUCPHEN

INGEKOMEN: - 2 JULI 2015

REG NR

ZAAK:

VERBLIJF:

CC:

AFD.WEEK:

Uw brief van : 28 mei 2015

Uw kenmerk :

Zaaknummer : 15.ZK04986

Oos.kenmerk : *15UT006896*

Barcode :

Behandeld door : De heer G. Hendrickx

Doorkiesnummer : 076 564 15 42

Datum : 1 juli 2015

Verzenddatum : **1 JUL 2015**

Onderwerp: wateradvies voorontwerp postzegelbestemmingsplan Heimolendreef 20-22 te Rucphen

Geachte heer Van Ginkel,

Op 28 mei 2015 heeft u voorontwerp postzegelbestemmingsplan Heimolendreef 20-22 te Rucphen toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij geen op- of aanmerkingen.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp/concept bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer g. Hendrickx van het waterschap via telefoonnummer 076 564 15 42.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

Midden- en West-Brabant
Sector Risicobeheersing

BRANDWEER



Gemeente Rucphen
Ter attentie van de heer H. van Ginkel
Postbus 9
4715 ZG RUCPHEN

Fabriekstraat 34, Tilburg
Postbus 3208
5003 DE Tilburg
Telefoon (088) 2250100
www.brandweermwb.nl

Datum	16 juni 2015	Behandeld door	Ard Theune
Onze referentie	U.002737	Doorkiesnummer	06-54961289
Uw referentie		E-mail	ard.theune@brandweermwb.nl
Uw brief van	29 mei 2015	Onderwerp	Brandveiligheidsadvies bestemmingsplan Heimolendreef 20-22

Geachte heer Van Ginkel,

Op 29 mei 2015 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van de documenten behorende bij de wijziging van het bestemmingplan Heimolendreef 20-22 te Rucphen. Uw verzoek is door ons beoordeeld op brandveiligheid en externe veiligheid.

De door Oudmaijer opgestelde rapportage met kenmerk 20120002 van 20 april 2015 is beoordeeld aan de hand van de Provinciale Risicokaart, de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van het NVBR uitgave 2003 en het Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant.

De beoordeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

Externe veiligheid

In de ruimtelijke onderbouwing is een paragraaf externe veiligheid opgenomen. De transportstroom is gering en daarom is de externe veiligheid relevantie zeer klein. Daarom kan worden volstaan met het standaardadvies van 15 december 2014, dat voor uw gemeente is opgesteld door de afdeling Externe Veiligheid van onze sector.

Bereikbaarheid

Het plangebied is vanuit twee onafhankelijke aanrijdroutes te benaderen via de Heimolendreef en De Brand. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Tot aan het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid.

In de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid worden de volgende afmetingen en gewichten voorgeschreven voor opstelplaatsen van brandweervoertuigen:

- Tankautospuut: breedte 4 meter, lengte 10 meter, hoogte 4,2 meter, aslast 10 ton, totaalgewicht 15 ton;
- Redvoertuig: breedte 5 meter, lengte 10 meter, hoogte 4,2 meter, aslast 10 ton, totaalgewicht 25 ton, stempeldruk 100 ton/m².

Het plangebied betreft een bestaande situatie, waarbij geen wijzigingen plaatsvinden aan de bestaande wegen en/of nieuwe wegen worden aangelegd. Op basis van dit gegeven zijn bij de beoordeling van de bereikbaarheid twee aannames gedaan:

GEMEENTE RUCPHEN	
INGEKOMEN: 25 JUNI 2015	
REF. NR.	ZAAR
VERVALF.	
DO.	AFD. WEEK

BRANDWEER



1. de bestaande wegen naar het plangebied, de Heimolendreef en De Brand, zijn geschikt voor de draaicirkels (bochtenstralen) van brandweervoertuigen, zodat wordt voldaan aan een buitenbochtstraal van 10 meter en een binnenbochtstraal van 5,5 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,5 meter).
2. het bestaande weggedeelte van de Heimolendreef ter plaatse van het plangebied is geschikt voor genoemde aslasten, totaalgewichten en stempeldruk, zodat dit weggedeelte kan voldoen als opstelplaats voor zowel een tankautospuut als een redvoertuig.

Bluswatervoorziening

In artikel 6.30 van het Bouwbesluit wordt voorgeschreven dat op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een bouwwerk een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn.

De meest actuele gegevens van de bluswatervoorziening in de omgeving van het plangebied zijn opgevraagd bij de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Daaruit blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen ondergrondse brandkranen aanwezig zijn. Echter is op het nabij gelegen kruispunt tussen de Heimolendreef en De Brand een geboorde put aanwezig, die de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening is voor het plangebied. De afstand tussen deze geboorde put en de toegang van het bouwwerk is, gemeten over de rijbaan van de Heimolendreef, ca. 50 meter.

Aan de hand van deze gegevens kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot de bluswatervoorziening, ondanks dat de voorgeschreven afstand licht wordt overschreden. Daarbij wordt opgemerkt dat het aanvoeren van bluswater uit de geboorde put naar een tankautospuut alleen mogelijk is met een zogenaamd klein watertransport systeem, waarbij het opbouwen van deze vorm van bluswaterwinning langere tijd in beslag neemt dan de standaard bluswaterwinning met een tankautospuut vanaf een ondergrondse brandkraan.

Opkomsttijd brandweer

Globaal is de opkomsttijd te definiëren als de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaatse is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit en beleidsdocument is voor alle bouwtypen bepaald wat de maximale opkomsttijd is.

Voor de bestaande woonfunctie, het samenvoegen van de twee-onder-een-kap woning tot één woning, geldt een opkomsttijd van de brandweer van maximaal 8 minuten.

Voor de nieuw op te richten woonfunctie geldt een opkomsttijd van de brandweer van maximaal 12 minuten.

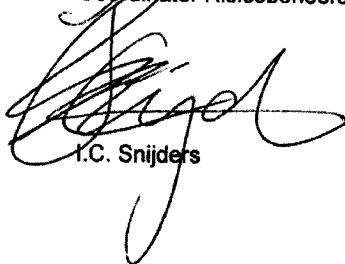
Op basis van een theoretische berekening door de afdeling Operationele Voorbereiding van de Brandweer Midden- en West-Brabant is gesteld dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Rucphen binnen 9:58 minuten ter plaatse kan zijn. Hiermee wordt niet voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 8 minuten voor de bestaande woonfunctie. Daarom dient te worden nagedacht over het treffen van aanvullende brandveiligheidsmaatregelen en/of gelijkwaardigheidsvoorzieningen.

Voor de nieuw op te richten woonfunctie wordt voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 12 minuten.

Voor eventuele vragen kunt u onder bovenstaand doorkiesnummer contact opnemen met de heer Theune van de Sector Risicobeheersing.

Hoogachtend,

Namens het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Coördinator Risicobeheersing,


I.C. Snijders



Advies VOBP Buitengebied Rucphen 2012: Heimolendreef 20-22 te Rucphen
Gemeente Rucphen

De Regio West-Brabant is gevraagd om archeologisch advies te geven bij het voorontwerp bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, Heimolendreef 20-22 te Rucphen.

Het bestemmingsplan moet een vervangende nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied van Rucphen mogelijk maken.

Geconstateerd wordt dat het vastgestelde gemeentelijke archeologie beleid wel wordt toegelicht, maar dat vervolgens de vrijstellingsgrenzen van het (verouderde) moederplan worden gebruikt. Omdat het hier een nieuw bestemmingsplan betreft (Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is het de bedoeling dat het vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Rucphen wordt gehanteerd, net zoals dat momenteel gebeurt bij de herziening van bestemmingsplan Buitengebied.

Ook constateren we dat het wettelijk kader voor zowel het aspect archeologie als cultuurhistorie ontbreekt.

Voor archeologie betekent dit dat het wettelijk kader toegelicht moet worden en hoe de gemeente daaraan zelf invulling heeft gegeven. Het is overbodig om het provinciale beleid te hanteren omdat er gemeentelijk beleid is. Ook het provinciaal aangewezen archeologisch landschap waarin het plangebied zich bevindt, wordt voldoende geborgd met het archeologisch beleid van de gemeente. Het archeologisch landschap is zelfbindend voor de provincie zelf.

Voor cultuurhistorie betekent dit hetzelfde, maar hiervoor zijn de cultuurhistorische vlakken en landschappen ook bindend voor gemeenten. Het plangebied bevindt zich niet in een dergelijk landschap of vlak.

Hieronder worden in rood en middels doorhalen tekstuele aanpassingen gedaan ter overname in de bestaande passages.

5.6 Archeologie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het landschap (in potentie) aanwezig zijn. Dit op grond van de Wet op de Archeologische monumentenzorg, Monumentenwet en Mordernisering Monumentenzorg.

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Deze wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van deze wet is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten blijven. Op het gemeentebestuur rust de plicht om zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen aan te wijzen. Om de nieuwe gemeentelijke rol op het gebied van archeologie vorm te geven heeft de gemeente Rucphen een Erfgoedkaart laten opstellen. Onderdeel van deze uitgebreide rapportage met (beleids)kaarten is de archeologiekaart. De planlocatie heeft een hoge indicatieve archeologische waarde. De Provincie heeft bepaald dat bij gebieden met een hoge of middelhoge waarde een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Door de gemeenteraad is op 27 september 2012 de Erfgoedkaart vastgesteld. Met de archeologiekaart Erfgoedkaart wordt is voor het gemeentelijk grondgebied de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd waar archeologische waarden aanwezig zijn en welke archeologische verwachtingen er binnen de gemeente gelden. Op basis van deze kaart is een beleidskaart opgesteld, welke door de gemeenteraad op 27 september 2012 is vastgesteld.

Op figuur 1 is te zien dat de planlocatie ligt in beleidsgebied 3. Dit betekent dat er een archeologische zorgplicht geldt bij bodemingrepen die groter zijn dan "Gebied met archeologische verwachtingswaarde (veen)". Hiervoor geldt dat om het archeologisch bodemgebied van deze gebieden gedegen te beheren er vanaf een bodemverstoring met een minimumoppervlakte van 100 m2 en een diepte van 50 cm minus maaiveld een archeologisch onderzoek vereist is.

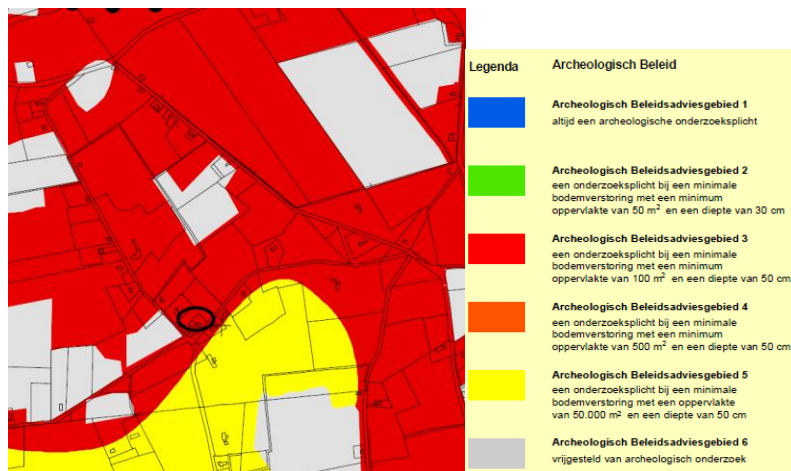
De gemeente Rucphen heeft echter in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de archeologische waarden opgenomen. Het plangebied valt binnen de gebiedsaanduiding "archeologische verwachtingswaarde-middelhoog". Binnen deze aanduiding is bepaald dat indien de verstoring minder is dan 750m² gebouwd mag worden zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning voor 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en derhalve het uitvoeren van een archeologisch onderzoek

noodzakelijk is. Ter bescherming van de aldaar mogelijk aanwezige archeologische resten, is in het bestemmingsplan de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde hoog' opgenomen.

Ten behoeve van het oprichten van de nieuwe woning worden twee schuren gesloopt. In totaal wordt 490m² gesloopt en krijgt de woning een maximale oppervlakte van 200m². De versterking komt hiermee op maximaal 690m². Voor onderhoudig plan betekent dit dat de vrijstellingsgrenzen op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid worden overschreden. De aanwezige te slopen bebouwing (funderingswijze, diepte en oppervlakte) moet worden afgewogen tegen de geplande nieuwbouw om te bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij deze afweging laat de gemeente Rucphen zich adviseren door haar deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Opmerking [L1]: Gemeente Rucphen, het advies is:

- om de aanduidingsomschrijving zoals gehanteerd bij VOBP Buitengebied i.c.m. mijn advies erover d.d. 16-4-2015 hiervoor te hanteren
- De vrijstellingsgrens van 100m² en 50 cm
- Mv op te nemen.

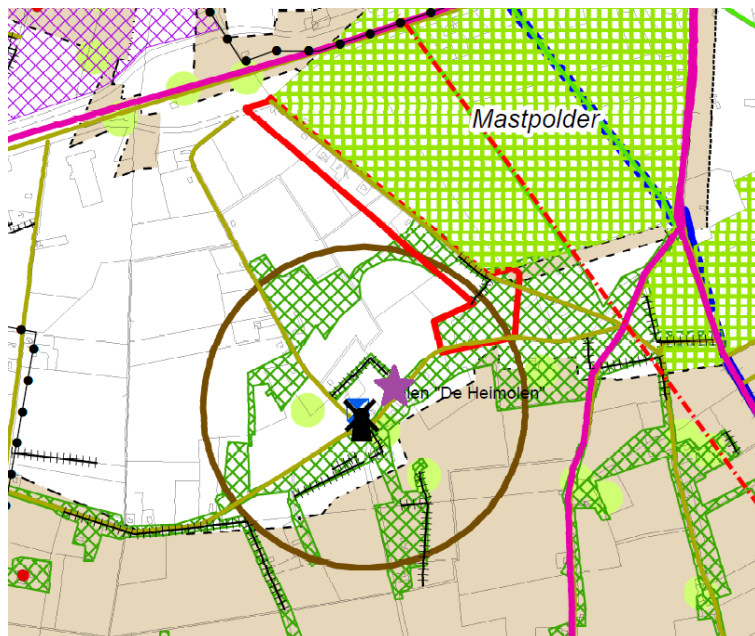


Figuur 1. Uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart met binnen het zwarte ovaal bij benadering het plangebied.

Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de gemeentelijke cultuurhistoriekaart geraadpleegd.



Figuur 2. Uitsnede van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart met bij de paarse ster bij benadering het plangebied.

Op de cultuurhistoriekaart (figuur 2) is te zien dat in de omgeving van het plangebied zijn enkele cultuurhistorische waarden aangegeven aanwezig zijn. De Heimolendreef en De Brand zijn aangeduid als historische geografie met een redelijk hoge waarde. De Heimolendreef is een rijksmonument waarbij de molenbiotoop is aangegeven. Hiervoor is een de aanduiding 8.3 Vrijwaringszone – molenbiotoop opgenomen. De nieuwe woning wordt in een bebouwingscluster opgericht en sluit qua situering en maatvoering aan bij de bestaande woningen. Het oprichten van deze nieuwe woning heeft derhalve geen effect op de aanwezige historische geografie.

Ook is rondom het plangebied veel historisch groen aanwezig (waaronder houtwallen), welke in stand gehouden moet worden. Voor de historische geografie en het historisch groen wordt voorzien in de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmering voor de ontwikkeling.

Opmerking [L2]: Gemeente Rucphen:
dit moeten jullie zelf nog controleren!

Opmerking [L3]: Gemeente Rucphen,
hierin zelf graag voorzien, bijvoorbeeld ook
naar voorbeeld van het VOBP Buitengebied

Voorliggend advies is een advies aan de gemeente Rucphen. De Regio West-Brabant maakt onderdeel uit van de gemeente Rucphen en is daarmee als zodanig geen externe partij. Onze adviezen maken daarom geen expliciet onderdeel uit van het bestemmingsplan (zoals een bijlage), maar zijn als deskundigenadvies een document ter besluitvorming voor de gemeente in haar rol al bevoegde overheid voor het aspect archeologie.

Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met mevr. L. (Leonie) Weterings-Korthorst, tel. 076-5027229, leonie.weterings@west-brabant.eu.

Etten-Leur, 28 mei 2015
Mevr. drs. L. Weterings-Korthorst
Regioarcheoloog Regio West-Brabant

Gemeente Rucphen
Postbus 9
4715 ZG RUCPHEN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Heimolendreef 20-22 te Rucphen'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Heimolendreef 20-22 te Rucphen'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de gedeeltelijke omzetting van de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming in de bestemming 'agrarisch met waarden-natuur', waarbij de bedrijfsbestemming aanzienlijk wordt verkleind tot ca. 2000 m2 met een maximale bebouwingsmogelijkheid tot 500 m2 bedrijfsbebouwing en worden twee loodsen/stallen gesloopt, hetgeen middels een anterieure overeenkomst wordt zeker gesteld. Het bedrijf wordt bovendien specifiek bestemd. Verder wordt ter plaatse een nieuwe vervangende bedrijfswoning voorzien omdat de bestaande woning wordt samengevoegd met de aangrenzende woonbestemming tot één woning van maximaal 750 m3. De bestaande paardenstal wordt tevens planologisch gekoppeld aan deze woonbestemming.

Met betrekking tot voorliggende locatie is al eerder vooroverleg met ons gevoerd. Onze vooroverlegreactie d.d. 3 juli 2015, kenmerk C2171858/3829156, is voor u aanleiding geweest om het plan op essentiële onderdelen aan te passen en het plan opnieuw voor vooroverleg in te zenden.

Datum

9 maart 2016

Ons kenmerk

C2184613/3930453

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 per 15 juli 2015 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

9 maart 2016

Ons kenmerk

C2184613/3930453

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

In het algemeen past het plan binnen de hoofdlijnen van de Verordening. Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening.

Algemeen

Daar, waar u in de toelichting verwijst naar de Verordening ruimte 2014, verzoeken wij u om de meest actuele versie van de Verordening benoemen, zijnde de Verordening ruimte 2014 per 15 juli 2015.

Wijzigingsbevoegdheid naar agrarisch bedrijf

In artikel 4.6.1 van de planvoorschriften wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die omschakeling naar een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf of een intensieve veehouderij, mogelijk maakt. Gelet op de gewijzigde Verordening ten aanzien van veehouderijbedrijven (óók melkrundveehouderijen behoren daartoe) dient bij omschakeling te worden voldaan aan de regels inzake de zorgvuldige veehouderij als bedoeld in artikel 7 Verordening. Aangezien voorliggend bestemmingsplan hierop niet is ingericht, en ook geen agrarische bedrijfsbestemming kent met bijbehorende definitiebepalingen, is het plan op dit onderdeel in strijd met de Verordening. Gelet op de omgeving zetten wij bovendien vraagtekens bij een eventuele omschakeling naar een agrarisch bedrijf, mede gezien de omvang van het bestemmingsvlak en de beperkte bouwmogelijkheden. Wij geven u in overweging om de wijzigingsbevoegdheid nader in ogenschouw te nemen of deze uit het plan te verwijderen.

Wijziging type bedrijf

Het plan bevat in artikel 4.5.1 van de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid om het type bedrijf te kunnen wijzigen, waarbij uitsluitend mogelijkheden worden geboden binnen de marges van milieucategorie 1 en 2 bedrijvigheid als bedoeld in de toegevoegde (VNG) bedrijvenlijst. Hierover merken wij op dat de regeling op zich weliswaar past binnen de kaders van de Verordening, maar dat de lijst niet verder uitgefilterd is. Op basis van de toegevoegde lijst worden er vestigingsmogelijkheden geboden

voor onder meer stedelijke voorzieningen zoals scholen, ziekenhuizen, hotels, supermarkten e.d. Dergelijke functies horen ingevolge de Verordening echter thuis in het bestaand stedelijk gebied en niet op kleine locaties in het gemengd landelijk gebied. Wij verzoeken u dan ook om de bedrijvenlijst nog eens kritisch tegen het licht te houden en aan te passen.

Datum

9 maart 2016

Ons kenmerk

C2184613/3930453

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge artikel 3.2 Verordening dient elke ruimtelijke ontwikkeling gelijktijdig gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij ook de uitvoering en instandhoudingsverplichting dient te zijn geborgd. In vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2012 is er met betrekking tot de kwaliteitsverbetering in de loop der jaren veel veranderd en zijn er regionaal afspraken gemaakt in het RRO West-Brabant over de wijze van invulling van de kwaliteitsverbetering. Op basis daarvan, merken wij het volgende op.

Het plan kent de navolgende afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden, waarbij het vereiste van kwaliteitsverbetering van belang is:

In artikel 4.3.2 wordt de mogelijkheid geboden om de bedrijfsbebouwing met maximaal 15% uit te breiden onder voorwaarde van landschappelijke inpassing. In artikel 10.1 is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nog eens 10% overschrijding van maatvoeringen/oppervlakten/inhoud e.d. toe te laten (met uitzondering van inhoud burgerwoningen).

In artikel 4.6.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming om te kunnen zetten naar een woonbestemming onder sloop van overvloedige bebouwing.

In artikel 4.6.2. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de aanduiding van de voormalige bedrijfswoning bij een bestaand bedrijf naar de bestemming wonen.

Gelet op de inhoud van voornoemde regels wordt, met uitzondering van de algemene afwijkingsbevoegdheid en voormalige bedrijfswoning, sloop en landschappelijke inpassing voorgeschreven, doch de regelingen zijn niet onderbouwd op basis van geldende regionale afspraken inzake kwaliteitsverbetering van het landschap voor West-Brabant. Daarbij is van belang dat in voorliggende situaties in principe sprake is van zogenaamde categorie 3 gevallen. Alleen sloop en landschappelijke inpassing achten wij niet toereikend zonder onderbouwing ten opzichte van de regionale afspraken hieromtrent. Wij geven u dan ook in overweging om in de betreffende planregels de tekst op te nemen zoals deze is opgenomen in artikel 3.2, lid 1, Verordening en dat als uitgangspunt geldt het geldende regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsregeling en/of wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het plan op de hiervoor genoemde punten nog niet in overeenstemming is met de Verordening. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met wat hierboven is verwoord.

Datum

9 maart 2016

Ons kenmerk

C2184613/3930453

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', written over a light blue horizontal line.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.