

Ruimtelijke onderbouwing

# “Keijtenburgstraat 6a te Rucphen”

---

Datum: 2015-06-18  
Projectnummer: 150010

*Schoenmakers*

Advies Achtmaal BV

Minnelingsbrugstraat 4a  
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

[www.schoenmakersadvies.nl](http://www.schoenmakersadvies.nl)

## Colofon

**Titel:** Ruimtelijke onderbouwing  
"Keijtenburgstraat 6a te Rucphen"

**Opdrachtgever:** M.F. van Boxtel  
Keijtenburgstraat 6a  
4715 PN RUCPHEN

**Ontwerp:**

*Schoenmakers*  
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a  
4885 KP ACHTMAAL  
Tel: 076-5990340  
Fax: 076-5984675  
[www.schoenmakersarchitectuur.nl](http://www.schoenmakersarchitectuur.nl)

**Contactpersoon:** L. Schrauwen  
[leny@schoenmakers-ontwerp.nl](mailto:leny@schoenmakers-ontwerp.nl)

**Projectnummer:** 150010

**Rapportnummer** 150010

**Datum:** 18 juni 2015

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding & doel .....	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied .....	4
1.3	Vigerende bestemmingsplan .....	4
1.4	Leeswijzer .....	5
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidskader.....</b>	<b>6</b>
2.1	Europees- en Rijksbeleid .....	6
2.2	Provinciaal beleid .....	8
2.3	Gemeentelijk beleid.....	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planbeschrijving .....</b>	<b>14</b>
3.1	Huidige situatie.....	14
3.2	Toekomstige situatie .....	15
3.3	Motivatie .....	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieuaspecten.....</b>	<b>17</b>
4.1	Milieu- en overige aspecten .....	17
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>23</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid .....	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding & doel

Op de locatie Keijtenburgstraat 6a te Rucphen bevindt zich een vrijstaande woning. De vrijstaande woning was voorheen onderdeel van de manege welke naast de woning gevestigd is en vormde één van de twee bedrijfswoningen van dit bedrijf. In de huidige situatie wordt de woning aan Keijtenburgstraat 6a als burger bewoond en heeft deze geen relatie meer met de naast gelegen manege. De andere bedrijfswoning staat nog steeds in dienst van de manege.

De gemeente Rucphen heeft bij brief van 24 december 2014 medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek om het gebruik van de voormalige bedrijfswoning aan de Keijtenburgstraat 6a door een burger toe te staan, mits hiervoor een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd waaruit blijkt dat een dergelijke bewoning past binnen de geldende beleidskaders en er geen sprake is van overige belemmeringen. Onderhavige ruimtelijk onderbouwing voorziet daarin.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Rucphen. Rucphen maakt deel uit van de gemeente Rucphen, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De planlocatie is gelegen aan de Keijtenburgstraat. De locatie Keijtenburgstraat 6a is bekend onder de kadastrale gemeente RPN, Sectie P, nummer 0717. De manege aan de Keijtenburgstraat 6 is bekend onder de kadastrale gemeente RPN, Sectie P, nummer 0718. In figuur 1 wordt de planlocatie Keijtenburgstraat 6a weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto, Keijtenburgstraat 6a, Rucphen

## 1.3 Vigerende bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, 2<sup>e</sup> herziening'. De gemeenteraad van de gemeente Rucphen heeft op 29 oktober 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, 2<sup>e</sup> herziening' vastgesteld.

#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt het relevante vigerende beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving weergegeven, hierbij wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van de planlocatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

## Hoofdstuk 2      Beleidskader

### 2.1      Europees- en Rijksbeleid

#### 2.1.1      *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Door de ontwikkeling op de planlocatie komen geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

#### 2.1.2      *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

#### 2.1.3      *Wet op de archeologische monumentenzorg (nota Belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan.

De gemeente Rucphen heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder paragraaf 4.1.3.

#### 2.1.4 Water

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting. Zie voor de verdere uitwerking paragraaf 4.1.7.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

#### 1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

#### 2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

#### 3. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

#### 4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

#### 5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 2: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014



Uit figuur 2 blijkt dat de planlocatie gelegen is in het landelijk gebied, gemengd landelijk gebied.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijke gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. Gemengd landelijk gebied
2. Accent agrarische ontwikkeling

#### Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijke 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.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

#### *Wonen, werken, cultuurhistorie, recreatie, natuur en water*

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. 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 beoogde ontwikkeling aan de Keijtenburgstraat 6a voorziet in het legaliseren van burgerlijke bewoning van de voormalige bedrijfswoning op de locatie. Het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk om de functieaanduiding te wijzigen van 'bedrijfswoning' naar 'voormalige bedrijfswoning'. Zoals bovenstaand aangegeven is wonen mogelijk op een vrijkomende locatie. De locatie kan beschouwd worden als een vrijkomende bedrijfswoning welke bewoond gaat worden door een burger. De beoogde ontwikkeling op de locatie past hierdoor qua functie binnen de beleidsregels van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

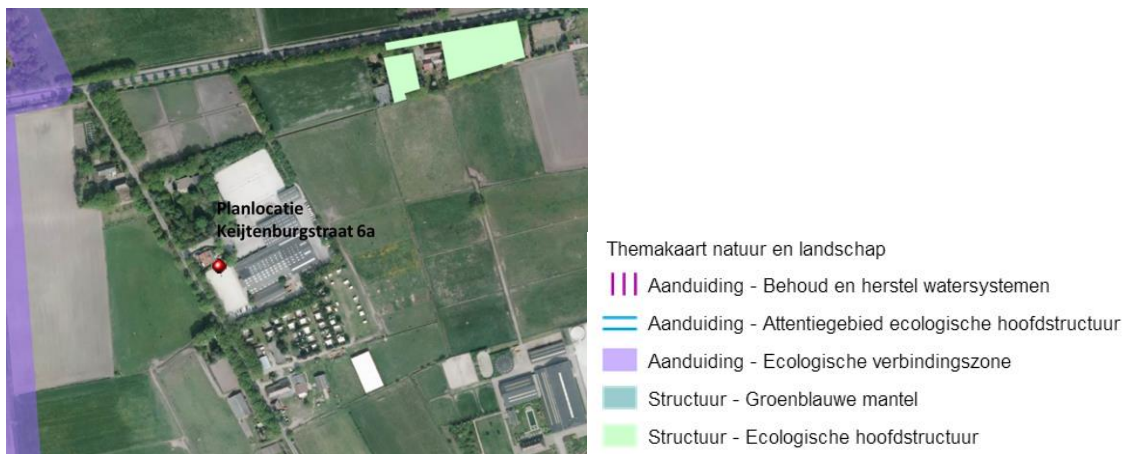
#### *2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014*

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 zijn:

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



**Figuur 3: Uitsneden kaarten behorend bij Verordening ruimte 2014**

Uit de uitsnede van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 blijkt dat het plangebied is aangemerkt als:

- Structuur – Gemengd landelijk gebied
- Aanduiding – Beperkingen veehouderij

#### Structuur: Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

De beoogde ontwikkeling omvat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De verordening maakt dit mogelijk (artikel 7.7 lid 4) mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overige bebouwing wordt gesloopt. Op de locatie zijn, bij bestemmingsplan vastgelegd, twee wooneenheden mogelijk. Op de locatie aan de Keijtenburgstraat 6a is geen overtollige bebouwing aanwezig. De beoogde ontwikkeling op de locatie past daarom binnen de beleidsregels van de Verordening ruimte van provincie Noord-Brabant.

#### Algemene regels: Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een plan moet een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

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

De beoogde ontwikkeling op de Keijtenbrugstraat 6a betreft het creëren van de mogelijkheid om een voormalige bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Er is op de locatie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het bouwperceel verandert niet, het perceel blijft qua grootte gelijk.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige op potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording:

- van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Voor de uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant een notitie opgesteld. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014, ook toepassing moet geven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- De mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- 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 een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In de notitie van regio West-Brabant zijn specifieke ontwikkelingen opgenomen, die vallen onder een van de categorieën. In categorie 1 zijn plattelandswoningen specifiek opgenomen. Uit de uitspraak van de Raad van State, welke voor de locatie Keijtenburgstraat 6a is uitgesproken, wordt de woning Keijtenburgstraat 6a gezien als 'plattelandswoning'.

Omdat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Keijtenburgstraat 6a vergelijkbaar is aan een plattelandswoning, valt de beoogde ontwikkeling onder categorie 1. Het perceel van de woning is kleinschalig, het overige gedeelte blijft in gebruik bij de manege. De woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van

wonen – voormalige bedrijfswoning’ en blijft onder de bestemming ‘Sport’vallen. Er wordt geen woonbestemming gevestigd op de woning Keijtenburgstraat 6a.

De ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Keijtenburgstraat 6a heeft geen landschappelijke invloed, er wordt geen kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Keijtenburgstraat 6a betreft het creëren van de mogelijkheid om een voormalige bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. In principe blijft hierdoor de bestemming ongewijzigd, enkel wordt aan het bestaande woonpand een nadere aanduiding toegekend. Gelet op het bovenstaande valt de locatie onder categorie 1.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen

De planlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Rucphen 2012, 2<sup>e</sup> herziening’. De gemeenteraad van de gemeente Rucphen heeft op 29 oktober 2014 het bestemmingsplan ‘Buitengebied Rucphen 2012, 2<sup>e</sup> herziening’ vastgesteld.

De locatie Keijtenburgstraat 6a heeft in het bestemmingsplan de bestemming ‘Sport’ met de functieaanduidingen ‘manege’ en ‘bedrijfswoning’. Voor de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ in het bestemmingsplan de aantal wooneenheden vastgesteld op twee.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding behorend bij bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, 2<sup>e</sup> herziening

De bij de bestemming ‘Sport’ behorende regels zijn opgenomen in artikel 21 van het bestemmingsplan. Op grond van deze regels is het gebruik van de binnen de bestemming ‘Sport’ gelegen bebouwingen, de bedrijfswoning daaronder begrepen, voor een bewoning die niet ten dienste staat van een ter plaatse gevestigd bedrijf niet toegestaan. De huidige bewoning van de op de locatie Keijtenburgstraat 6a aanwezige woning staat echter niet ten dienste van de achter/naast gelegen manege en is dan ook strijdig met de bepalingen en uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, 2<sup>e</sup> herziening.

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bovenstaande situatie te legaliseren doormiddel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan buitengebied Rucphen, 2<sup>e</sup> herziening opgenomen in artikel 21.5.1 Voormalige bedrijfswoning.

#### Artikel 21.5.1 Voormalige bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Sport' met de op de kaart opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning', met dien verstande dat:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend toegepast wordt ter plaatse van de aanduiding 'manege';  
*Op de locatie Keijtenburgstraat 6a is in het vigerende bestemmingsplan naast de bestemming 'Sport' de aanduiding 'manege' opgenomen.*
- b. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van afsplitsing bestaande bedrijfswoning(en);  
*De bestaande bedrijfswoning aan Keijtenburgstraat 6a is afgesplitst van de manege en kan beschouwd worden als een voormalige bedrijfswoning. De woning wordt gebruikt voor burger bewoning.*
- c. het aantal woningen beperkt moet blijven tot het bestaande aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;  
*In de huidige situatie zijn er twee bedrijfswoningen op de locatie aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen en het aantal wooneenheden vastgesteld op twee. In de toekomstige situatie blijft het aantal woningen op de locatie gelijk.*
- d. de inhoud van de woning maximaal 750m<sup>3</sup> bedraagt of, indien de inhoud van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750m<sup>3</sup>, de inhoud van de aanwezige woning;  
*Bij de bouw van de woning aan de Keijtenburgstraat 6a is voldaan aan de destijds geldende regels van het bestemmingsplan. De inhoud van de woning is niet groter dan 750 m<sup>3</sup>.*
- e. bij de voormalige bedrijfswoning is maximaal 100m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan;  
*Bij de woning aan de Keijtenburgstraat 6a is de garage geïntegreerd in de woning. De totale omvang van de bijgebouwen op de locatie is kleiner dan 100 m<sup>2</sup>.*
- f. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;  
*Deze aspecten worden in hoofdstuk 4 Milieuaspecten uitgebreid beschreven.*
- g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.  
*Er vindt geen aantoonbaar onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven. In paragraaf 4.1.4 is het aspect hinder beschreven.*

De nieuwe situatie voldoet aan bovenstaande criteria. In de nieuwe situatie wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' toegevoegd op de locatie Keijtenburgstraat 6a. De huidige bestemming, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen worden in de nieuwe situatie overgenomen.

## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Huidige situatie

#### 3.1.1 Algemeen

Op de locatie Keijtenburgstraat 6a te Rucphen is een vrijstaande woning aanwezig. Deze vrijstaande woning is één van de twee bedrijfswoningen, welke aan de manege (Keijtenburgstraat 6) gekoppeld is. De manege is momenteel een zelfstandig bedrijf en wordt uitgebaat door een derde partij. De voormalige eigenaar van de manege (De heer Van Boxtel) is in de bedrijfswoning blijven wonen. De bedrijfswoning aan de Keijtenburgstraat 6a en de manege hebben in de huidige situatie geen relatie meer met elkaar. Het gebruik van de woning aan de Keijtenburgstraat 6a voor bewoning is, nu de woning geen relatie meer heeft met het bedrijf, dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 5: Bestaande situatie Keijtenburgstraat 6a



**Figuur 6: Foto's bestaande situatie Keijtenburgstraat 6a**

### 3.1.2 Ruimtelijke structuur

De planlocatie is gelegen aan de Keijtenburgstraat. De Keijtenburgstraat is een lokale ontsluitingsweg en vindt aansluiting op de Gebrande Hoefstraat en de Postbaan.

De planlocatie is gelegen in een gebied, wat voornamelijk bestaat uit natuur en cultuurgronden. In de directe omgeving zijn beeldbepalende groenstructuren aanwezig. Aan de Keijtenburgstraat worden de cultuurgronden voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Langs de Keijtenburgstraat zorgt een bomenrij voor het bepalende beeld.

In de omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk burgerwoningen en agrarische bedrijven aanwezig. In de directe omgeving is een recreatie voorziening aanwezig in de vorm van een camping.

## 3.2 Toekomstige situatie

### 3.2.1 Algemeen

Het voornemen is om op de locatie het gebruik van de bedrijfswoning aan de Keijtenburgstraat 6a te legaliseren voor gebruik als burgerwoning. De voormalige bedrijfswoning is een aantal jaar geleden afgesplitst van de naast gelegen manege.

### 3.2.2 Ruimtelijke structuur

Het bebouwingspatroon op de locatie aan de Keijtenburgstraat 6a, twee bedrijfswoningen (1 voormalige bedrijfswoningen en 1 bedrijfswoning) verandert niet. De huidige bebouwing blijft behouden. De bedrijfspanden behoren tot de manege. De woning aan de Keijtenburgstraat 6a heeft een eigen oprit zodat de manege en de voormalige bedrijfswoning makkelijk van elkaar te scheiden zijn.

### 3.2.3 *Functionele structuur*

De functie van de vrijstaande woning aan de Keijtenburgstraat 6a verandert van bedrijfswoning naar een burgerwoning. Verder verandert er aan de functionele structuur op de locatie niets.

### **3.3 Motivatie**

Aan de hand van voorgaande en komende hoofdstukken kan gesteld worden dat het voorgenomen initiatief op de locatie Keijtenburgstraat 6a te Rucphen, beleidsmatig, alsook vanuit ruimtelijke, - functionele- en milieutechnische aspecten, verantwoord inpasbaar is.

Het voorgestane initiatief sluit aan bij zowel het gemeentelijk als bij het provinciaal beleid. De gemeente Rucphen heeft haar beleid, waarbij dit plan aansluit, geformuleerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, 2<sup>e</sup> herziening'. Provinciaal sluit het aan op 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en 'Verordening ruimte 2014'.



## Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

### 4.1 Milieu- en overige aspecten

#### 4.1.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

Het berekenen van de geluidsbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den} - 48$  dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

In het geval van de Keijtenburgstraat 6a gaat het om een bestaande situatie die geheel gehandhaafd blijft. De locatie is een geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Door het voorgestane initiatief zal er in de zin van de Wet geluidhinder geen verandering plaatsvinden op de locatie. Een nader onderzoek naar geluidhinder is dusdanig niet benodigd.

#### 4.1.2 Bodem

De woning op de locatie Keijtenburgstraat 6a is derhalve in gebruik als woning. De functie en bebouwing op de locatie blijven ongewijzigd. Een bodemonderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

#### 4.1.3 Archeologie en Cultuurhistorie

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 potentie) aanwezig zijn.

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In figuur 7 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant weergegeven. Het plangebied is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant gelegen in het gebied 'historisch groen'.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, 2<sup>e</sup> herziening' zijn de hoge archeologische tot middelhoge archeologische waarden beschermd doormiddel van een dubbelbestemming. Over de planlocatie is geen dubbelbestemming opgenomen.

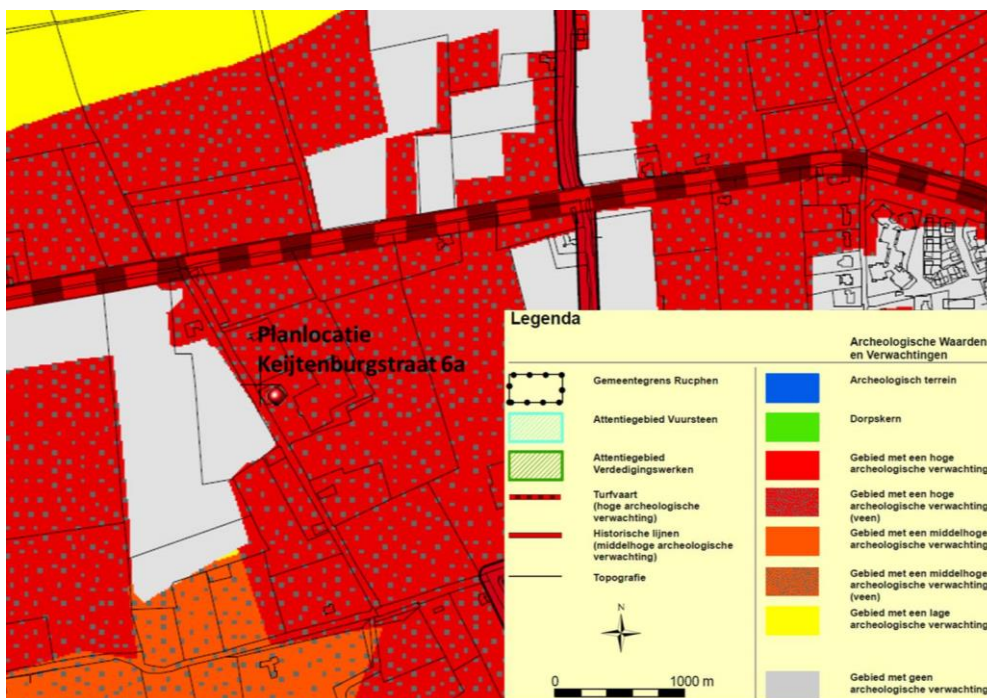


**Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2012**

Door gemeente Rucphen is de Erfgoed kaart vastgesteld. Doelstelling van de Erfgoedkaart is het bieden van een actueel overzicht van de bovengrondse en ondergrondse erfgoed in de gemeente Rucphen. De Erfgoedkaart bestaat onder andere uit een cultuurhistoriekaart en een Archeologiekaart.

Archeologie

De Archeologiekaart van de gemeente Rucphen omvat een Archeologisch waarden- en verwachtingenkaart en een Advies archeologische beleidskaart. De Archeologische waarden- en verwachtingskaart geeft informatie over de ligging en de omvang van alle bekende archeologische terreinen en de verwachting (hoog, middelhoog, laag) op de aanwezigheid van nog onbekende archeologische objecten en terreinen. In figuur 8 is een uitsnede van de Archeologisch waarden- en verwachtingenkaart weergegeven. De planlocatie is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting (veen).



**Figuur 8: Uitsnede Archeologisch waarden- en verwachtingenkaart, gemeente Rucphen**

## Cultuurhistorie



Figuur 9: Cultuurhistorische kaart, gemeente Rucphen

Op de locatie Keijtenburgstraat 6a wordt niets veranderd aan de huidige situatie. De functie en bebouwing op de locatie blijven behouden. Hierdoor kan gesteld worden dat eventuele archeologisch waarden op de locatie niet in het geding komen. Een archeologisch onderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

### 4.1.4 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

In de wijzigingsbevoegdheid (voormalige bedrijfswoning) welke is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, 2<sup>e</sup> herziening' is opgenomen dat er geen onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers mag plaats vinden van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

De woning aan de Keijtenburgstraat 6a kan beschouwd worden in het kader van het aspect hinder als 'plattelandswoning'.

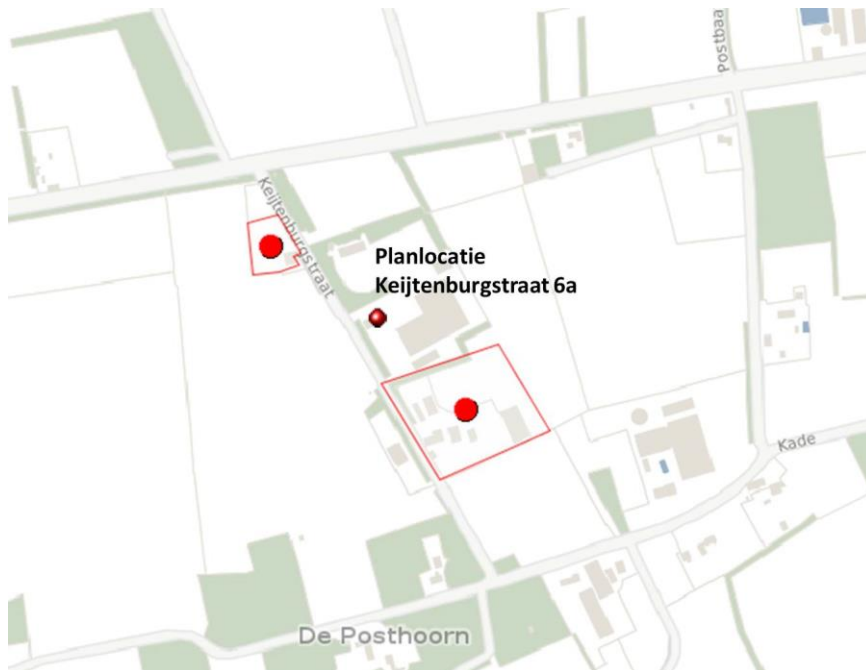
Belangrijke constatering uit de Wet plattelandswoningen is dat omliggende bedrijven door een afwijking of aanpassing van de bestemming voor de betreffende woning niet worden belemmerd. Het milieubeschermingsregime voor de betreffende woning blijft namelijk gelijk aan die van een bedrijfswoning. Derhalve hoeft niet nader te worden onderbouwd wat de consequenties zijn van het toestaan van het bewonen van een (voormalige) bedrijfswoning door derden. Wel dient te worden gezien welke invloed (de ontwikkeling van) deze bedrijven heeft op het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning.

In de directe omgeving (binnen 50m) van de woning zijn geen derden agrarische of andere bedrijven gevestigd. In de huidige situatie is de woning aan de Keijtenburgstraat 6a de bedrijfswoning van de naastgelegen manege. De beoogde ontwikkeling geeft geen onevenredige aantasting van de omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

#### 4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In figuur 10 wordt de risicokaart van de planlocatie weergegeven. Binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig. De planlocatie valt buiten het invloedsgebied van risicovolle opgeslagen/bedrijven en van transportleidingen en/of wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Een verantwoording groepsrisico is hierdoor niet aan de orde. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de bestemmingswijziging.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

#### 4.1.6 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de beoogde ontwikkeling kunnen belemmeren. Middels een KLIC-melding worden de overige kabels en leidingen in beeld gebracht.

#### 4.1.7 Water

Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheersplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het Waterschap heeft in een toetsingskader RO “De ruimte blauw geordend” aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan

welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

De woning op de locatie Keijtenburgstraat 6a is derhalve in gebruik als woning. De functie en bebouwing op de locatie blijven ongewijzigd. Onderzoeken met betrekking tot de waterhuishouding op de locatie is niet benodigd.

#### 4.1.8 Flora en Fauna

De onderhavige locatie maakt geen deel uit van een gebied, wat in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn als beschermingszone is aangemerkt. De planlocatie is verder niet gelegen binnen de Ecologische of Groene Hoofdstructuur, zoals deze in het Streekplan is aangegeven.

Volgens de publicatie "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant" van de provincie Noord-Brabant is het mogelijk dat in de kern Zegge plant- en diersoorten voorkomen, die beschermd zijn op grond van de Europese Habitatrichtlijn. Het betreft de Kamsalamander, de Heikikker, de Poelkikker, de Rugstreppad, de Drijvende Waterweegbree en de Vleermuis.

Gelet op de ontwikkeling op de planlocatie mag gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de bestaande flora en fauna. Op de locatie worden geen ingrepen verricht die van invloed zouden kunnen zijn op de bestaande flora en fauna. Een verder onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

#### 4.1.9 Luchtkwaliteit

Conform de Wet luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 en NO2.

In de Regeling NIBM worden bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorieën vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM. De Regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- inrichtingen, hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements.

Er vindt op de locatie Keijtenburgstraat 6a geen toevoeging plaats van bebouwing of dieren. De bestaande situatie blijft gehandhaafd. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

*4.1.10 Parkeren/verkeer*

In de publicatie 182 'Parkeercijfers- Basis voor parkeernormering' van de CROW zijn de benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van parkeernormen. Locatie Keijtenburgstraat 6a is een bestaande situatie. Op de locatie verandert niets op het gebied van parkeren en verkeer. Parkeren is op eigen terrein gerealiseerd.

## Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Sport' met de op de kaart opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning' te wijzigen in de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning'. De gemeente Rucphen heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de locatie. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van 9 april tot en met 20 mei 2015 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Rucphen 2012, 3<sup>e</sup> herziening" ter inzage gelegen.

De provincie heeft een vooroverlegreactie gegeven op onderhavig plan. De reactie van de provincie had betrekking op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Paragraaf 2.2.2 is hierop aangevuld.