

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur' naar de bestemming 'Wonen' voor het perceel Zoeksedijk 10 te Schijf, gemeente Rucphen

Behorende bij de 'Integrale herziening Buitengebied Rucphen 2015'



fragment bestemmingsplankaart (copyright Ruimtelijkeplannen.nl)

Dodewaard, 9 maart 2015

Inhoud

Hfst.	Onderwerp	Pagina
1	Inleiding	3
1.1	Doel een aanleiding	3
1.2	Ligging en beschrijving	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Beleidskaders	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	4
3	Beschrijving en motivering	6
3.1	Huidige situatie	6
3.2	Nieuwe situatie	8
3.3	Ruimtelijke inpassing	8
4	Verkeer, milieu en overige aspecten	8
4.1	Verkeer	8
4.2	Milieu	9
4.3	Overige aspecten	10
5	Uitvoerbaarheid	
5.1	Economische uitvoerbaarheid	11
5.2	Financieel overzicht	11
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6	Motivatie wijziging	12
	Conclusie	12
	Redactie	13

1. Inleiding

1.1 Doel en aanleiding

Aanvrager, dhr. A.A.M. Peeters, wonende Zoeksedijk 10 te Schijf, gemeente Rucphen, heeft de gemeente Rucphen verzocht om een wijziging van de huidige bestemming rustende op het onderhavige perceel, zijnde 'Argrarisch met waarden – natuur' naar bestemming 'Wonen', teneinde het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het gebruik zoals dit sinds 1990 een feit is.

De gemeente is in principe bereid om medewerking te verlenen, zoals vermeld is in de brief van de Gemeente Rucphen (kenmerk AZ14/008972-UA14/024185, d.d. 24 december 2014) aan dhr. A.A.M. Peeters. In principe houdt het verzoek een formele wijziging zonder fysieke consequenties. De onderhavige rapportage bevat de voor deze procedure benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het perceel Zoeksedijk 10 bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Rucphen, aan de zuidkant van het dorp Schijf. Op de afbeelding hieronder is het perceel met de roodomrande oranje cirkel aange-



fragment bestemmingsplankaart (copyright Ruimtelijkeplannen.nl)

geven; deze aanduiding is in deze rapportage op meer kaarten toegepast. Het perceel is gesitueerd op de hoek van de zuidzuidwest-noordnoordoost georiënteerde Zoeksedijk en het zandpad De Heiningen.

1.3 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk geeft een weergave van het relevante beleid van diverse overheden. Hoofdstuk 3 geeft een korte beschrijving van de situatie. De sectorale aspecten worden beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde.

En tenslotte wordt in hoofdstuk 6 gemotiveerd waarom een wijzigingsbesluit hier op zijn plaats is.

2. Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maart 2012

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu wordt als subtitel genoemd "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

In het verzoek van aanvrager worden de onderwerpen 'maatwerk', 'leefbaarheid' en 'de gebruiker voorop' vanuit deze rijksvisie geïntegreerd.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

In de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 is één van de 4 provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving in de provincie Noord-Brabant. Het provinciaal beleid wordt in de Structuurvisie nader bekeken aan de hand van, onder meer, het Koersdocument 'De Transitie van stad en platteland' (2011). Hierin komt tot uitdrukking dat de provincie ambitie heeft om een zogenaamde topregio voor Nederland en voor Europa te worden. In het koersdocument zijn hiertoe 4 principes uitgewerkt, te weten:

- Versterken van de samenhang tussen economie, ecologie en leefbaarheid
- Versterken van de participatie en betrokkenheid van particulieren en ondernemers
- Overheid stuurt op proces en kwaliteit
- Ruimte voor initiatieven van particulieren en bedrijfsleven via lokaal netwerk.

De provincie onderkent dat de kwaliteit van het landelijk gebied steeds belangrijker wordt voor een hoogwaardige leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Van oudsher vervult de provincie een beschermende functie binnen de ruimtelijke ordening. Vanuit deze rol is de Verordening ruimte één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen.

In de Verordening ruimte 2014, geconsolideerde versie, van de provincie Noord-Brabant worden specifieke artikelen opgenomen die voor de gemeente Rucphen resp. de aanvrager van toepassing zijn. In art. 7.7.4 wordt nl. aan de gemeentelijke overheid ruimte geboden om het bestemmingsplan aan te passen als een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning wordt gebruikt.

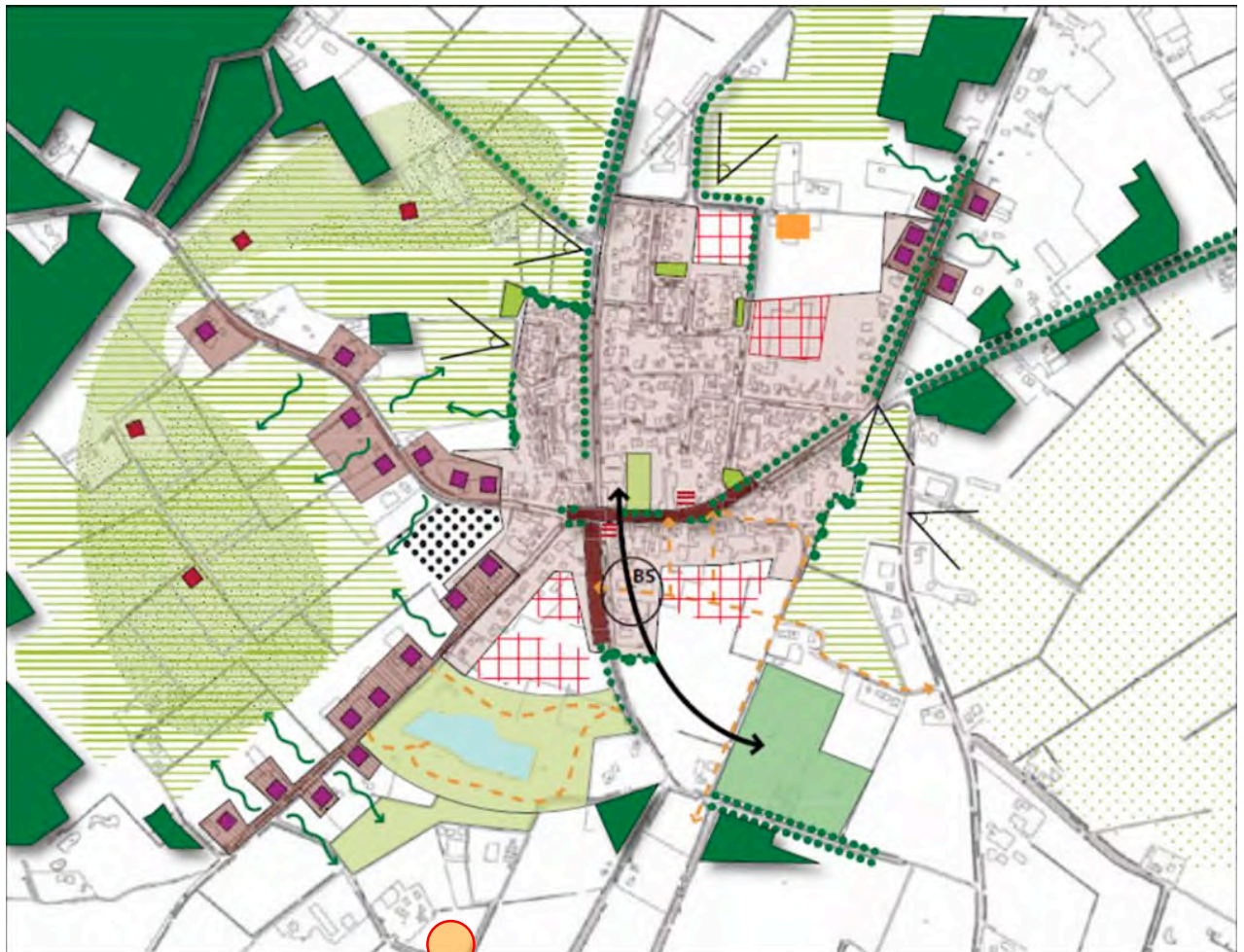
Aanvrager zal de woning op het perceel Zoeksedijk 10 te Schijf als eigen woning gebruiken, zodat er van splitsing in meerder wooneenheden geen sprake is. Het agrarische bedrijf is sinds ongeveer 1990 niet meer in functie. Hiertoe zijn de meeste opstallen, die bij dit bedrijf behoorden destijds al gesloopt. Dus is, in overeenstemming met genoemd artikel de overtollige bebouwing niet meer aanwezig.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Rucphen 2030

De Structuurvisie Rucphen 2030, vastgesteld op 11 december 2013, is het richtinggevende ruimtelijk relevante afwegingskader waarin 3 doelen worden omschreven: uitnodigen, toetsen en borgen. In de Structuurvisie komt duidelijk naar voren dat de gemeente Rucphen de focus heeft op groen, rust en ruimte

en daarbij de ondernemende inwoners graag wil betrekken. Schijf en Zegge worden genoemd als aantrekkelijke kleine kernen omdat de relatie met het buitengebied duidelijk aanwezig is. Volgens de Structuurvisie moet de woningvoorraad afgestemd zijn op de wensen van de inwoners. Onderdeel daarvan maakt uit de onderkenning van de verschuiving van het accent van nieuwbouw naar het aanpassen van bestaande woningen. Voor Schijf is een integraal dorpsontwikkelingsplan ingezet om de samenhang in de ontwikkeling op sociaal, ruimtelijk, economisch en ecologisch vlak te bevorderen. Op de bij dit iDOP behorende kaart is te zien dat het perceel van aanvrager buiten de invloedssfeer van het ontwikkelingsplan is gelegen.



fragment plankaart (copyright Rho)

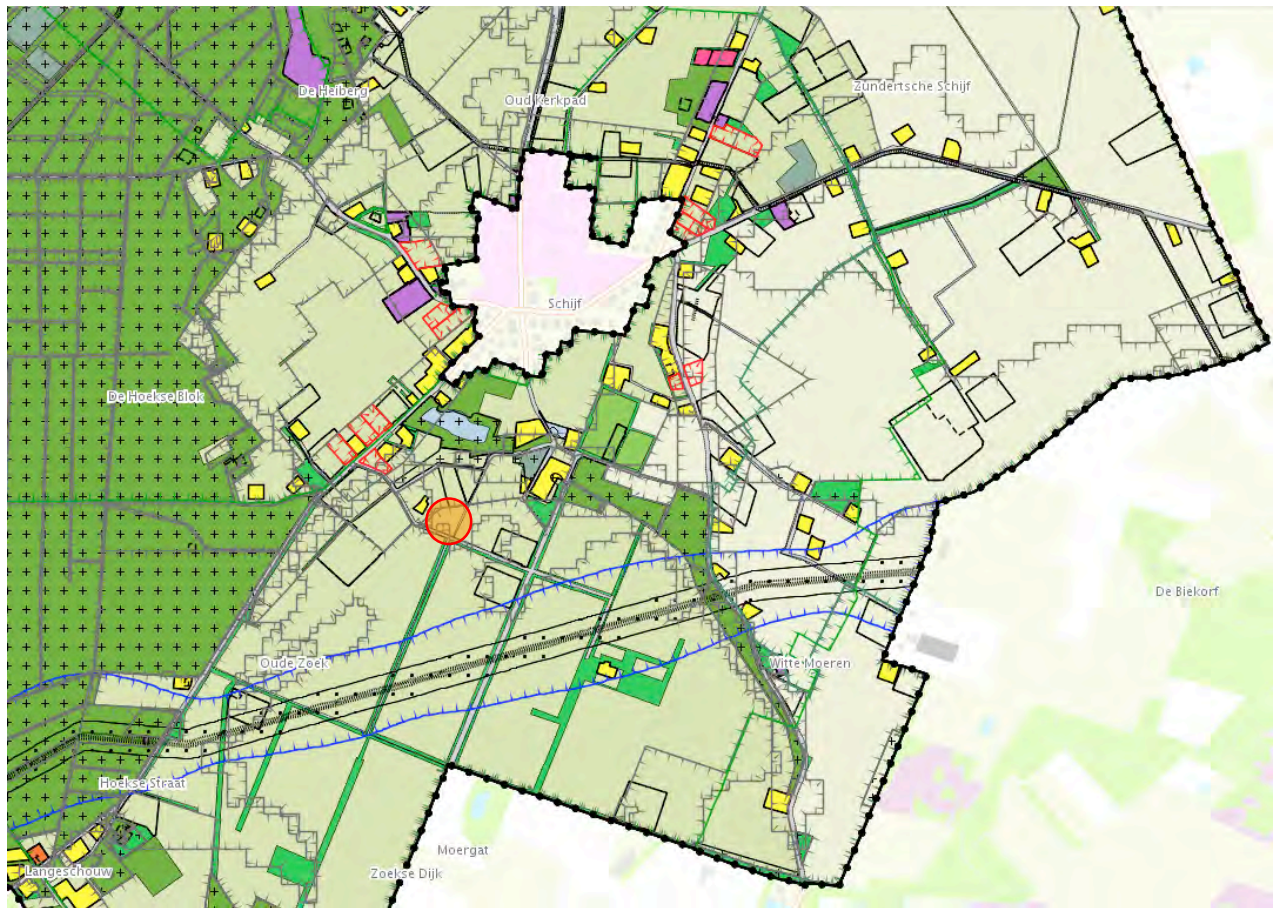
De uitwerking van het in de Structuurvisie beschreven beleid vindt plaats in onder meer bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan

Voor het perceel Zoeksedijk 10 te Schijf is van toepassing het Bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012, 2^e herziening. Voor het perceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' hetgeen leidt tot het verzoek van aanvrager om deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

In art. 5.6.16 wordt de gemeente Rucphen de mogelijkheid geboden om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming te wijzigen, echter binnen een aantal, nader in het desbetreffende artikel omschreven kaders.

M.b.t. art. 5.6.16 geldt dat aanvrager de voormalige bedrijfswoning bewoont, hetgeen de enige bedrijfswoning ten tijde van de bedrijfsbeëindiging was, waarbij de omvang van de woning niet gewijzigd is.



fragment plankaart (copyright Ruimtelijkeplannen.nl)

Sinds de beëindiging van het bedrijf zijn alle opstallen gesloopt, op twee kleinere na. Het perceel omvat minder dan 1ha, waardoor aanvrager te maken heeft met de maximumomvang van 200m². Gezien de ligging in de landelijke omgeving van het buitengebied zal er geen onevenredige aantasting van het landschap of andere waarden plaatsvinden.

3. Beschrijving en motivering

3.1 Huidige situatie

Op het perceel Zoeksedijk 10 te Schijf bevindt zich een voormalige bedrijfswoning. In het verleden heeft deze woning behoord bij het agrarische bedrijf dat hier tot ongeveer 1990 gevestigd was.



Voormalige bedrijfswoning, gezien vanaf de Zoeksedijk.



Voormalige bedrijfswoning, gezien vanaf De Heiningen

Naast de voormalige bedrijfswoning bevinden zich op het perceel nog 2 opstallen. Het gaat daarbij om een eenlaagse schuur aan de noordzijde van de woning, en om een plantenkas die zich op een wat grotere afstand dan de schuur aan de noordwestzijde van de woning bevindt.



Schuur



Plantenkas

Het terrein wordt omzoomd door veel groen in de vorm van verschillende soorten bomen. Ook op de kavel zelf staan diverse bomen, hetgeen voor veel dieren een natuurlijke habitat vormt.

3.2 Nieuwe situatie

Het moge duidelijk zijn dat er in de nieuwe situatie - dat is na de wijziging van de bestemming zoals aanvrager beoogt - niets aan de woning en aan de opstallen en het terrein gewijzigd zal zijn. Met dien verstande dat aanvrager er van uitgaat dat dit, op grond van het bestemmingsplan, art. 5.6.16, ook niet noodzakelijk wordt geacht door de gemeente Rucphen.

Aanvrager heeft de schuur in gebruik als berg- en hobbyruimte. Bedrijfsactiviteiten worden niet ontplooid.



Zoeksedijk, naar het zuiden

3.3 Ruimtelijke inpassing

Zoals al in de inleiding beschreven is, houdt de bestemmingswijziging in feite niet meer in dan een formele wijziging. Aan het verzoek is geen bouwplan of project verbonden. De huidige situatie, die in principe de afgelopen 25 jaar niet wezenlijk gewijzigd is, verandert dus ook niet. M.b.t. een stedenbouwkundige, landschappelijke of cultuurhistorische inpassing is een motivering voor deze bestemmingswijziging derhalve niet relevant.

Aanvrager is van mening dat, gezien het gebruik van het perceel en de daarop aanwezige bebouwing de bestemming zoals in het bestemmingsplan omschreven is in overeenstemming dient te zijn met de huidige situatie. Gelet op het feit dat gedurende de afgelopen 25 jaar het perceel en de bebouwing een woonbestemming hebben, kan gesteld worden dat deze bestemming op stedenbouwkundig, landschappelijk of cultuurhistorisch gebied reeds ingepast is.

4. Verkeer, milieu en overige aspecten

4.1 Verkeerskundige aspecten

De verandering van bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen' zal, omdat er in principe fysiek niets verandert geen gevolgen hebben m.b.t. verkeerskundige aspecten. De bestemming wonen heeft, ten aanzien van een verkeersaantrekkende werking een gunstig effect, in vergelijking met de situatie ten tijde van het agrarische bedrijf.

De bestemmingswijziging zal daarom geen capaciteitsproblemen op de Zoeksedijk veroorzaken of aanleiding geven tot verkeerskundige aanpassingen.

4.2 Milieu

Geluidhinder

De verandering van bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen' zal, omdat er in principe fysiek niets verandert, geen gevolgen hebben m.b.t. geluidhinder.

Luchtkwaliteit

De verandering van bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen' zal, omdat er in principe fysiek niets verandert, geen gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Zoals op de onderstaande afbeelding is weergegeven valt de woning van het onderhavige perceel ruimschoots



fragment plankaart (copyright Ruimtelijkeplannen.nl)

buiten de stankcirkel van de omliggende bebouwing waar vanuit hinder i.v.m. stank te verwachten is. De oranje cirkel geeft nl. de stankcirkel aan met een straal van 50m', gerekend vanaf de hoek van het meest nabijgelegen bijgebouw van de dichtstbij gelegen veehouderij aan de overzijde van De Heiningen. Het bijgebouw dat het dichtstbij de woning Zoeksedijk 10 komt is gelegen op een kleinste afstand van 73m'.

Bodem en grondkwaliteit

De verandering van bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen' zal, omdat er in principe fysiek niets verandert, geen gevolgen hebben voor de bodem- en grondkwaliteit.

4.3 Overige aspecten

Archeologie

Bij de verandering van bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen' zijn door aanvrager geen plannen betrokken waar grondwerk deel van uit maakt. Derhalve worden archeologische aspecten in dit verband als niet relevant beschouwd.

Ecologie

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.



Tuin, westzijde

Onder de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten aangewezen, waaronder:

- een aantal inheemse plantensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende zoogdierensoorten (op enkele uitzonderingen na), vogelsoorten, amfibieën- en reptielensoorten en vissoorten (met uitzondering van soorten in de Visserijwet 1963);
- en verder een aantal 'overige' inheemse diersoorten en een aantal uitheemse dier- en plantensoorten.

De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'.

In de Flora- en faunawet is tevens een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

In het kader van de Flora- en faunawet in het algemeen, en het zorgplichtbeginsel in het bijzonder is er in de huidige situatie qua habitat voor planten en dieren een natuurlijker omgeving dan, naar verwachting, in de hypothetische situatie dat het agrarische bedrijf hier nog gevestigd zou zijn.

Kabels en Leidingen

M.b.t. de wijziging bestemming is het aspect kabels en leidingen niet relevant.

Waterhuishouding

De verandering van bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen' zal, omdat er in principe fysiek niets verandert, geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvraag tot wijziging van de bestemming is een particulier initiatief, en wordt financieel door de initiatiefnemer gedragen. Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid is in het kader van de ruimtelijke onderbouwing daarom niet nodig.

De reparatie van de WRO met de spoedwet planschade maakt het mogelijk om eventueel te betalen planschadevergoedingen af te wentelen op de veroorzaker. Deze zal een planschaderapportage opstellen. Als gevolg van het wijzigingsbesluit over de bestemming is een planschade-claim van eventuele betrokken partijen echter niet te verwachten. Hinder voor omwonenden i.v.m. de bestemmingswijziging is nl. niet aan de orde.

5.2 Financieel overzicht

Een financieel overzicht in het kader van wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen' zal, voorzover aanvrager kan overzien, slechts betrekking hebben op een waardering van grond met opstallen. Hiervoor zou een taxatie ingezet kunnen worden.

Aanvrager ziet voorsnog geen reden om een dergelijke taxatie te laten uitvoeren in het licht van de aanvraag voor, en onderbouwing van de bestemmingswijziging.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de procedure voor wijziging van de bestemming wordt aan de bewoners van de gemeente Rucphen en andere belanghebbenden gelegenheid geboden tot inspraak. Mogelijke reacties zullen worden samengevat en van commentaar worden voorzien.

6. Motivatie wijziging

Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken kan worden gesteld dat de voorgestane wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen' voor Zoeksedijk 10 te Schijf, zowel beleidsmatig, als ook vanuit ruimtelijk, functioneel en milieutechnisch oogpunt verantwoord is.

Belangrijke aspecten in de afweging zijn:

- De provinciale Verordening ruimte 2014 geeft aan dat voormalige bedrijfswoningen onder voorwaarden de bestemming 'Wonen' kunnen krijgen.
- De gemeente geeft in het onderhavige bestemmingsplan aan dat onder voorwaarden tot bestemmingswijziging voor een perceel kan worden overgegaan bij beëindiging van een agrarisch bedrijf.
- Er zijn geen beperkingen ten aanzien van regelgeving op het gebied van verkeer, geluidhinder, en lucht-, bodem-, grond- en waterkwaliteit.
- De bestemmingswijziging voor het perceel heeft geen gevolgen voor archeologische waarden, alsmede voor de flora en fauna.
- Aan de bestemmingswijziging zijn geen bouwplannen of andere fysieke wijzigingen verbonden.

Conclusie

Op grond van onderhavige onderbouwing wordt geoordeeld dat er vanuit ruimtelijke, stedenbouwkundige, milieutechnische en maatschappelijke motieven geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging worden gezien.

Ook de overige in deze onderbouwing behandelde aspecten vormen geen belemmering voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen'.

Indien er vanuit de regelgeving en motieven geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging zijn en klaarblijkelijk wel een mogelijkheid wordt geboden voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur' naar de bestemming 'Wonen' voor Zoeksedijk 10 te Schijf, wil aanvrager van deze mogelijkheid gebruikmaken teneinde het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik.

Redactie:

Voor:



Bouwkundig Teken-, Adviesburo DdM

Timberwolfstraat 6

4885 BB Achtmaal

T: +31(0)648966451

E: tekenburo-ddm@ziggo.nl

W: www.tekenburo-ddm.nl

Door:

Bureau Jaarberg - Bouwkundig ontwerp | teken | adviesbureau

De Zandvoort 3 | 6669 ML Dodewaard

t. 06 286 251 27 | e. tlberg@jaarberg.nl

w. www.jaarberg.nl | KvKnr 54850134