

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BIJGEBOUWEN LOKKERSTRAAT 44A, SPRUNDEL

1. Inleiding

Beschrijving verzoek

Ter plaatse van Lokkerstraat 44a te Sprundel is van oudsher een aantal op zich zelf staande bijgebouwen aanwezig. Het betreft hier twee bijgebouwen met een totale oppervlakte van 61 m². Eén gebouw is in gebruik als dierenverblijf en heeft een oppervlakte van 24 m². Het andere bijgebouw is rond 1988 een tijd in gebruik geweest ten behoeve van mantelzorg. Dit bijgebouw is daarna weer, conform afspraken, veranderd in een regulier bijgebouw. Dit bijgebouw heeft een omvang van 37 m². Voor beide gebouwen zijn in het verleden bouwvergunningen verleend.

De bijgebouwen zijn abusievelijk bij de recente herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' niet positief bestemd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Hierdoor vallen de bestaande bijgebouwen onder het overgangsrecht. Dit is niet wenselijk. Om de bijgebouwen alsnog positief te bestemmen wordt deze locatie meegenomen in het bestemmingsplan '3^e herziening Buitengebied Rucphen 2015'.

Doel van het project

Ter plaatse van de Lokkerstraat 44a zijn op zich zelf staande bijgebouwen aanwezig waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Bij de recente herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012' zijn abusievelijk de bijgebouwen niet positief bestemd. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de '3^e herziening Buitengebied Rucphen 2015' en heeft tot doel om de bestaande bijgebouwen positief te bestemmen.

Ter plaatse wordt een bouwvlak opgenomen, waarin het bestaande aantal m² als maximum wordt gesteld, woningen worden uitgesloten en er wordt een aanduiding opgenomen ten behoeve van een dierenverblijf.

Ligging projectgebied

Het perceel bevindt zich aan de Lokkerstraat 44a te Rucphen, ten zuidoosten van Sprundel. Kadastraal bekend als T.00671.



2. Beleidskader

Vigerend bestemmingsplan

Thans geldt hier het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012', vastgesteld op 29 maart 2012. Op 21 maart 2014 heeft de AbRS uitspraak gedaan over dit plan, waarna op 29 oktober 2014 de 2^e herziening is vastgesteld van het bestemmingsplan. Hierin is de uitspraak van de AbRS verwerkt.

Ter plaatse van het perceel geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Tevens zijn hier de gebiedsaanduidingen 'archeologische verwachtingswaarde – middelhoog', 'attentiegebied ehs', 'groenblauwe mantel', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone – radar'.

Ter plaatse van het perceel Lokkerstraat 44a was ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' reeds vergunde bebouwing aanwezig. Deze bijgebouwen zijn abusievelijk niet in het bestemmingsplan mee opgenomen.

Hierdoor is het gebruik van de bijgebouwen als dierenverblijf en als berging thans niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur'. Om de legaal vergunde situatie planologisch goed vast te leggen moet de bebouwing en het gebruik positief worden bestemd. De gebiedsaanduidingen vormen verder geen directe beperking voor de bestaande bijgebouwen.

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Voor ontwikkelingen in het buitengebied moet rekening gehouden worden met de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. In het onderhavige geval is sprake van het planologisch opnieuw opnemen van reeds bestaande en vergunde bebouwing.

Een afweging of de bijgebouwen op deze locatie wel of niet gebouwd kunnen en mogen worden, heeft reeds plaatsgevonden op het moment van vergunningverlening voor de bijgebouwen. Abusievelijk zijn de vergunde bijgebouwen niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' mee opgenomen. Om een passende planologische situatie te creëren wordt deze locatie meegenomen in de 3^e herziening van het genoemde bestemmingsplan. Er is vanwege het voorgaande voor deze locatie geen sprake relevant provinciaal of gemeentelijk beleid.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Met artikel 3.2 van de Verordening benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ook verzekerd moet worden dat een verbetering plaatsvindt van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Daarbij wordt aangegeven dat de bedoelde kwaliteitsverbetering mede kan betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening ruimte;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Door de provincie is een handreiking opgesteld om invulling te geven aan de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering (november 2011). Voor iedere "ruimtelijke ontwikkeling" dient namelijk onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van afspraken in regionaal verband van West Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie beschreven die de gemeente Rucphen zal gaan hanteren.

De op zich zelf staande bijgebouwen aan de Lokkerstraat 44a vallen in categorie 1 van het afsprakenkader West-Brabant (kwaliteitsverbetering van het landschap). Categorie 1 zijn ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Het betreft hier namelijk geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, maar reeds bestaande én vergunde gebouwen die abusievelijk niet juist in het bestemmingsplan waren opgenomen.

3. Planbeschrijving

Huidige situatie en toekomstige planologische situatie

Op het perceel Lokkerstraat 44a staan twee op zich zelf staande bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 61 m². In de toekomst is het wenselijk om deze twee gebouwen te slopen en te vervangen voor één nieuw bijgebouw.

De bijgebouwen worden opgenomen binnen een bouwvlak, waarbij een maximum oppervlaktemaat wordt opgenomen van maximaal 61 m². Daarnaast worden aanduidingen opgenomen om het gebruik te regelen. Zo wordt middels een aanduiding geregeld dat (bedrijfs)woningen hier niet zijn toegestaan. Eveneens wordt op het perceel een aanduiding opgenomen voor het dierenverblijf.

Aanvaardbaarheid

Het betreft hier bestaande bebouwing van beperkte omvang op lijn van andere bebouwing op het naastgelegen perceel aan de oostzijde. Aan de zuid- en westzijde is bebouwing aanwezig. In het noorden is sprake van een open agrarisch gebied. Echter, een groenstrook ontnemt het zicht op de bijgebouwen vanaf de openbare weg. De bebouwing past daardoor binnen de omgeving.

4. Omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk is niet van toepassing. Het betreft hier het positief bestemmen van reeds bestaande bebouwing en gebruik.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing brengt enkel kosten met zich mee voor het voeren van de juridisch-planologische procedure. Er is met dit plan geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. Wel is een anterieure overeenkomst aangegaan voor de afdekking van eventuele planschade en voor de kosten van de procedure.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat mee met de procedure van de 3^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012. Dit plan zal als voorontwerp en als ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd alvorens het door de raad wordt vastgesteld.