

Ruimtelijke onderbouwing
“Schijfsebaan 6a te Schijf”

Planstatus: voorontwerp
Datum: 2020-02-20



Gemeente
Rucphen

Ruimtelijke onderbouwing
“Schijfsebaan 6a te Schijf”

Planstatus: voorontwerp
Datum: 2020-02-20

Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing "Schijfsebaan 6a te Schijf"

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

*Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl*

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 181740C

Rapportnummer 181740C.01

Datum: 20 februari 2020

Status: voorontwerp

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Bestaande en toekomstige situatie	8
2.1	Bestaande situatie planlocatie	8
2.2	Toekomstige situatie planlocatie	9
2.3	Verkeer en parkeren	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Relevante (Milieu)aspecten	22
4.1	Algemeen	22
4.2	Bodem	22
4.3	Water	22
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.5	Ecologie	24
4.6	Wegverkeerslawaaï	25
4.7	Bedrijven en milieuzonering	25
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Kabels en leidingen	27
4.10	Luchtkwaliteit	27
4.11	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	28
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Omgevingsdialoog	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid	29
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Bijlagen		
1.	Landschapsplan	
2.	Omgevingsdialoog	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de planlocatie Schijfsebaan 6a te Schijf is het agrarische bedrijf beëindigd en wordt niet meer voortgezet. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, geconsolideerde versie' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk'. Er is momenteel geen sprake meer van een bedrijfswoning en de bestemming van de woning en bijbehorende grond dient gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' en de daarop volgende herzieningen is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.14) opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2020' wordt opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid dient als leidraad om voorliggend initiatief aan te toetsen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt aan de Schijfsebaan in het buitengebied van Schijf. Schijf maakt deel uit van de gemeente Rucphen, hieronder vallen ook de dorpskernen Rucphen, Sint Willebrord, Sprundel en Zegge. De gemeente Rucphen ligt in de provincie Noord-Brabant. De Schijfsebaan is een erftoegangsweg in het buitengebied van Schijf. De percelen zijn bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente RPN, sectie R, onder nummer 0053. In figuur 1 en 2 is de planlocatie weergegeven.



Figuur 1: Planlocatie aangegeven op luchtfoto



Figuur 2: Planlocatie aangegeven op de topografische kaart

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' en de daaropvolgende herzieningen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012. Het raadplegen van de juridisch-planologische situatie is door de opeenvolgende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, herzieningen en besluiten minder overzichtelijker geworden. Om deze reden heeft de gemeente Rucphen ervoor gekozen een geconsolideerde versie van het bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen. Deze geconsolideerde versie biedt inzicht in de actueel geldende situatie van het bestemmingsplan in combinatie met de daaropvolgende herzieningen en wijzigingsplannen. Een geconsolideerd bestemmingsplan kent geen juridische status. Deze versie dient enkel ten behoeve van de dienstverlening voor de gebruiker.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 van het plan wordt in het kort het vigerende beleid op, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor de ontwikkeling van de planlocatie relevant is. De relevante (milieu)aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van geluid, bodemgesteldheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie beschreven. In hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid beschreven.

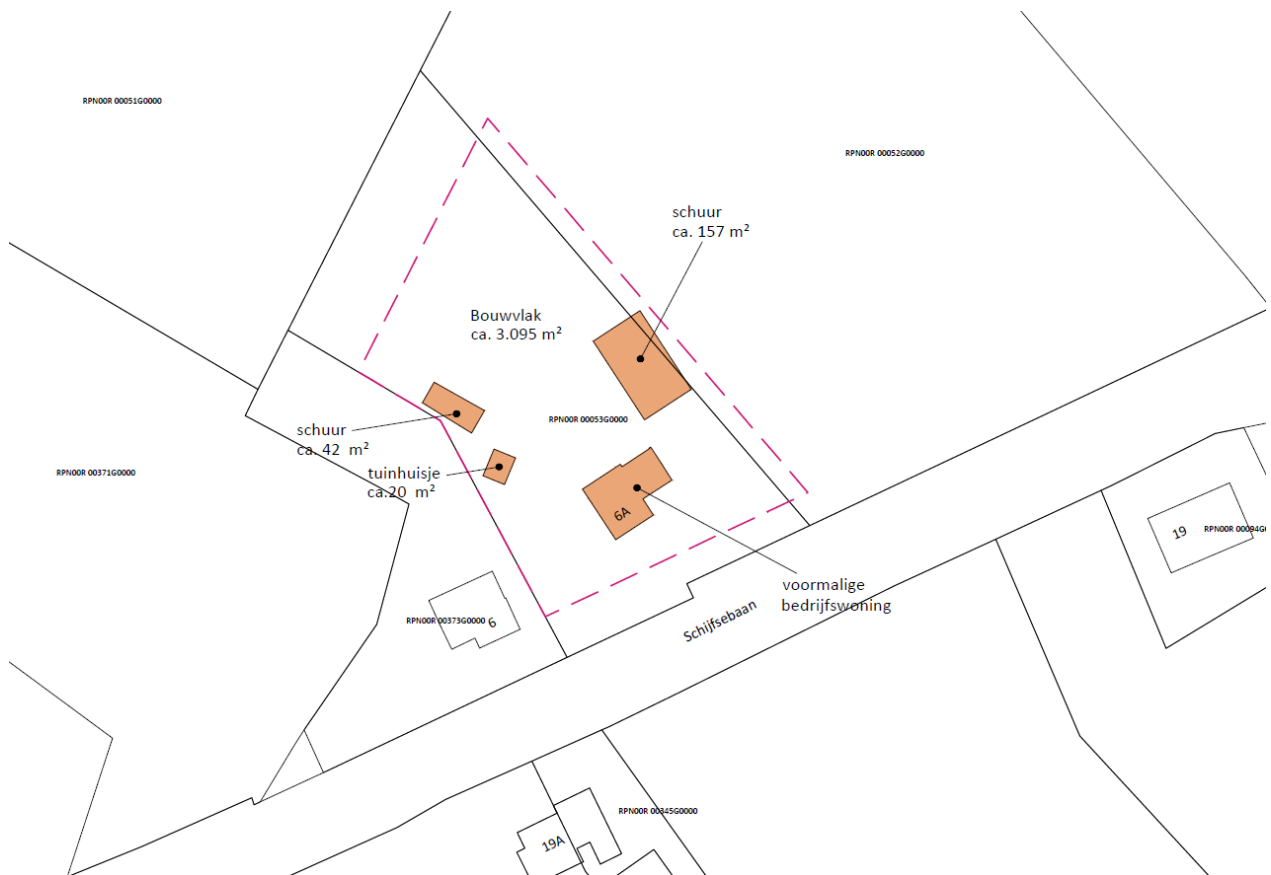
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie planlocatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van Schijf. De planlocatie bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen. De voormalige agrarische bedrijfswoning staat met de voorgevel naar de Schijfsebaan georiënteerd. Achter de woning staat een bijgebouw met een oppervlak van circa 157 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van circa 42 m². Tot slot staat er in de tuin nog een tuinhuisje van circa 20 m². In totaal is er circa 219 m² aan bijgebouwen aanwezig. Het huidige bouwvlak is circa 3.095 m² groot. In figuur 3 zijn enkele foto's van de planlocatie en omgeving opgenomen en figuur 4 geeft een overzicht van de planlocatie weer.



Figuur 3: Foto's van de bestaande bebouwing

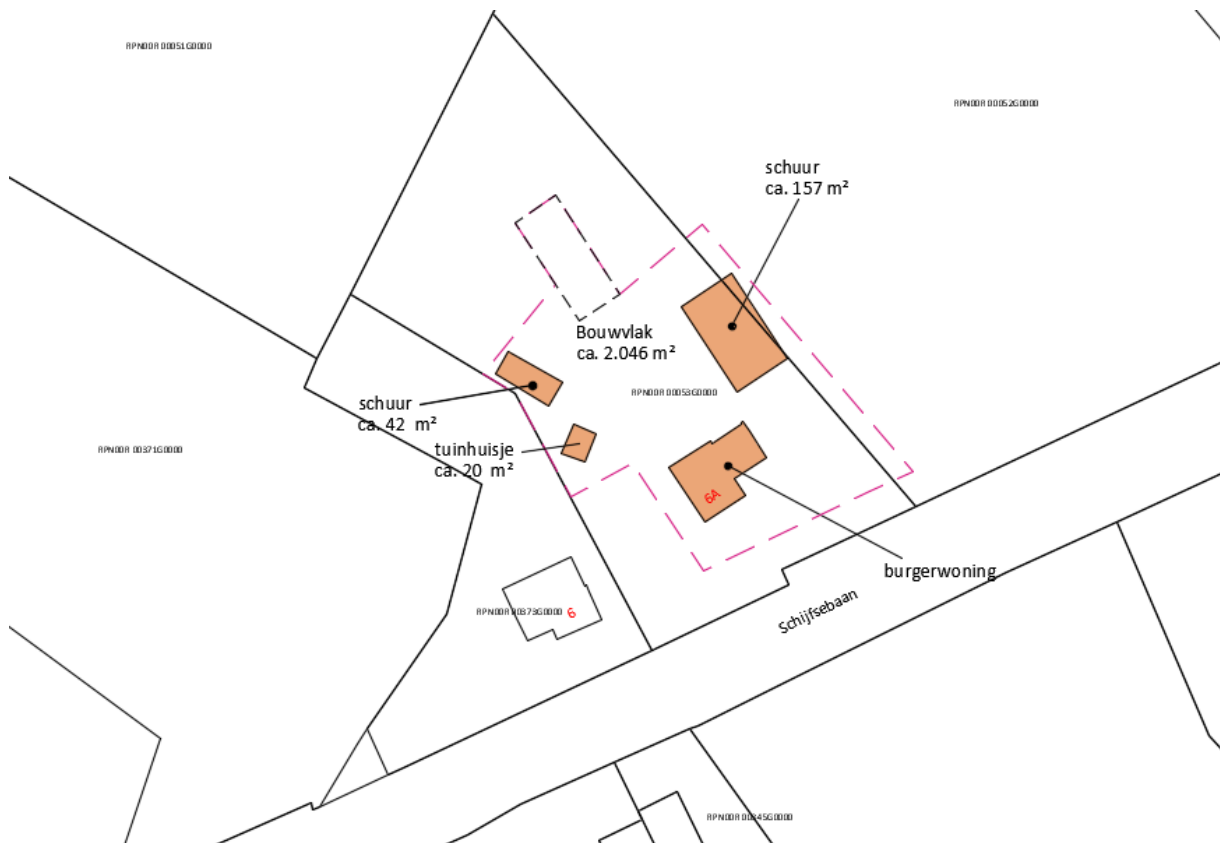


Figuur 4: Overzicht bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie planlocatie

De agrarische bedrijfsvoering op de planlocatie is beëindigd. De huidige agrarische bedrijfsbestemming dient omgezet te worden naar een woonbestemming. De ruimtelijke structuur ter plaatse van de planlocatie verandert niet. In de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.7.14 is bepaald dat bij de wijziging van de bestemming naar Wonen maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag worden. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2020' is in de wijzigingsbevoegdheid, artikel 5.7.14, aangegeven dat er maximaal 400 m² bijbehorende bouwwerken behouden mogen blijven. De huidige 219 m² aan bijgebouwen mogen dan ook behouden blijven. De bouwwerken en verhardingen welke buiten de woonbestemming liggen worden verwijderd.

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. In verband met de gevraagde landschappelijke inpassing wordt de bestemming 'Groen - Landschapselement' toegevoegd. In de bijlage is het landschapsplan toegevoegd, korthedshalve wordt hierna toe verwezen. Het bestaande bouwvlak wordt verkleind van 3.095 m² naar 2.046 m². Waarbij de grens van het bouwvlak de contouren van het zwembad volgt. Dit omdat binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' en de daaropvolgende herzieningen zwembaden enkel binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De resterende grond krijgt in aansluiting op de omliggende gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk'. In figuur 5 is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 5: Toekomstige situatie

2.3 Verkeer en parkeren

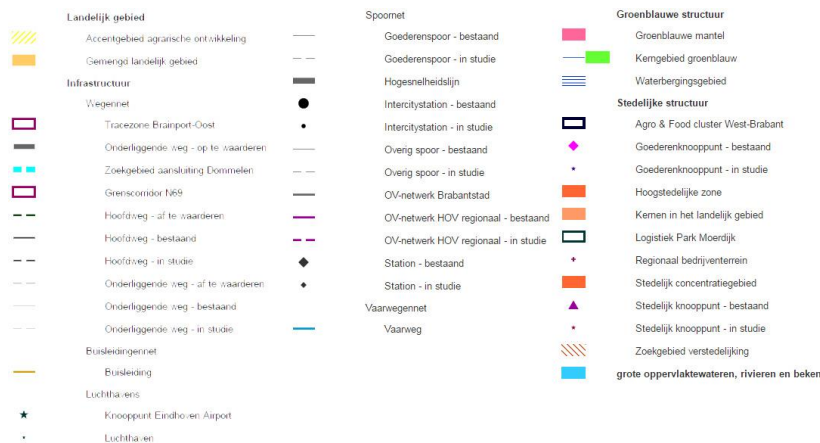
De huidige ontsluiting via de Schijfsebaan wijzigt niet, de voormalige bedrijfswoning blijft de bestaande oprit behouden. De situatie met betrekking tot het verkeer en parkeren verandert in positieve zin. Door de wijziging naar een woonbestemming zal het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie afnemen. Het agrarisch bedrijf hoeft immers niet meer bevoorrad te worden en ook de afvoer van producten is niet meer aanwezig. Er is op de planlocatie voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen te voorzien.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd 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.



Figuur 6: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

In figuur 6 is een uitsnede van de structuurkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie ligt in het 'Landelijk gebied' 'Gemengd landelijk gebied'.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er binnen het 'Landelijk gebied' bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. 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 planlocatie Schijfsebaan 6a heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk'. De agrarische bedrijfsvoering is al enige tijd gestopt en de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Binnen het

landelijk gebied is vestiging van woonfuncties binnen vrijkomende agrarische bedrijfslocaties mogelijk. Het initiatief past derhalve binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant.

3.1.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2021 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdoelstellingen benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

De kwaliteit van de omgeving voor mens en natuur staat onder druk in verschillende delen van het landelijk gebied door meerdere factoren. Er is er sprake van een toenemende leegstand en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische, sociaal-culturele en ecologische schade. Er is extra aandacht voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of een bron voor criminaliteit zijn. De sociale cohesie komt in het gedrang in het landelijk gebied.

Op de locatie Schijfsebaan 6a wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak van de planlocatie wordt hierbij verkleind. Dit sluit aan bij het tegengaan van leegstand in het landelijk gebied.

3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;

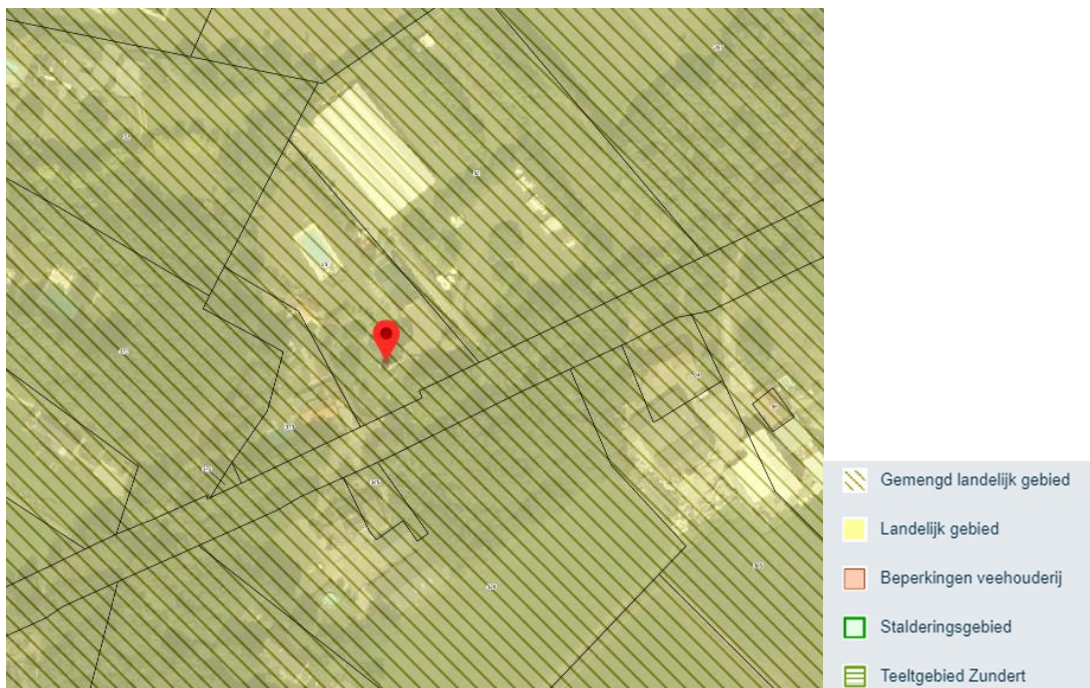
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 7 is de uitsnede van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie Schijfsebaan 6a. Uit figuur 7 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Landelijk gebied' met daarbij de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Boringsvrije zone'.



Figuur 7: Uitsnede kaart behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Vitaal platteland, Landelijk gebied, gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het 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. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de subzones.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in Interim omgevingsverordening.

Voor de locatie Schijfsebaan 6a is het voornemen om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. In artikel 3.68 en artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening zijn regels voor wonen in het landelijk gebied opgenomen.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:
 - a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
 - b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is
- b. verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als
- d. dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- e. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De voormalige bedrijfswoning op de planlocatie wordt omgezet naar een burgerwoning. De woning op de locatie Schijfsebaan 6a wordt niet gesplitst in meerdere woonfuncties. Op de locatie zijn een aantal voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van circa 219 m². Binnen het beleid van de gemeente Rucphen mag tot maximaal 400 m² aan bijbehorende bouwwerken behouden blijven. Het bouwvlak wordt verkleind van circa 3.095 m² naar circa 2.046 m².

Aanduiding: Beperkingen veehouderij

De planlocatie ligt binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen de verordening zijn regels opgenomen in artikel 25. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie heeft geen betrekking op nieuwe ontwikkelingen (vestiging of omschakeling naar) van een veehouderij. De regels hebben geen betrekking op het beoogde initiatief.

Aanduiding: Stalderingsgebied

De planlocatie ligt binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen de verordening zijn regels opgenomen in artikel 26 voor het stalderingsgebied. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie heeft geen betrekking op nieuwe ontwikkelingen (vestiging of omschakeling naar) van een veehouderij. De regels van het stalderingsgebied hebben geen betrekking op het beoogde initiatief.

Aanduiding Boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' gelden extra regels met betrekking tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Met voorliggend initiatief maakt enkel een bestemmingswijziging mogelijk. Er worden geen bouwwerkzaamheden verricht waarbij de kleilaag doorboord zou kunnen worden.

Afdeling 'Algemeen'

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door

een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- 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.

Het initiatief op de planlocatie Schijfsebaan 6a bestaat uit het wijzigen van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' naar de bestemming 'Wonen'.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In hoofdstuk 5 'Relevante (milieu)aspecten' worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante waarden op de planlocatie en het gebied niet worden aangetast.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een motivering:

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

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant vastgelegd in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geeft aan artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

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 Interim omgevingsverordening.

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 weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- **Categorie 3:**
Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Bepaling categorie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling omvat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' naar de bestemming 'Wonen', er is geen overtollig bebouwing aanwezig. Het bestaande bouwvlak bedraagt circa 3.095 m² en wordt verkleind naar circa 2.046 m². Dit betekent dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Schijfsebaan 6a onder categorie 2 valt.

Landschappelijke inpassing

Doordat landschappelijke inpassing plaatsvindt op de locatie voldoet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de bijlage is de landschappelijke inpassing toegevoegd aan onderhavig plan. Hierin wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Daarnaast wordt een motivatie gegeven van de landschappelijke inpassing.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' en de daaropvolgende herzieningen

De planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' met daarbij de gebiedsaanduidingen 'archeologische verwachtingswaarde - hoog', 'boringvrije zone', 'beperkingen veehouderij', 'beslotenheid' en 'vrijwaringszone - radar'. Een gedeelte heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Daarnaast is de locatie voorzien van een bouwvlak.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012

Het agrarisch bedrijf ter plaatse van de planlocatie is beëindigd en de initiatiefnemer is voornemens de agrarische bestemming om te zetten naar de bestemming 'Wonen'.

In artikel 4.7.14 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De wijzigingsbevoegdheid uit het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2020 wordt als leidraad aangehouden om voorliggend initiatief aan te toetsen.

4.7.14 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de bestemmingen 'Groen - Landschapselement', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' en/of andere bestemmingen die aansluiten op de aangrenzende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast voor een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal bedrijfswoningen dat op grond van de bestemmingsomschrijving en/of de bouwregels ter plaatse is toegestaan;
- c. de inhoud van de woning:
 1. maximaal 750 m³ bedraagt; of
 2. indien de inhoud van een op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³, maximaal de inhoud van de aanwezige woning bedraagt; of
 3. indien sprake is van een (langgevel)boerderij, bestaande uit een woongedeelte en een in hetzelfde gebouw opgenomen stal-/bedrijfsruimte, die stal-/bedrijfsruimte bij het woongedeelte mag worden betrokken, waarna de inhoud maximaal de inhoud van de volledige (langgevel)boerderij bedraagt, met dien verstande dat het uitwendige karakter van de (langgevel)boerderij in de bestaande toestand niet onevenredig mag worden aangetast; hiertoe kan het bevoegd gezag advies vragen bij een algemeen erkende organisatie op het gebied van cultuurhistorie, zoals stichting Brabantse Heem;
- d. overtollige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat:
 1. in totaal maximaal 400 m² aan bijbehorende bouwwerken behouden mag blijven, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 2. in de situatie dat minder dan 400 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief

<p>bijbehorende bouwwerken met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', deze oppervlakte met 20% mag worden verhoogd tot een maximum van 400 m²;</p> <p>3. in afwijking van het bepaalde in lid <u>3.7.14</u> onder d, onder 1 gemotiveerd kan worden afgeweken voor maatwerk indien de bebouwde situatie hiertoe aanleiding geeft en in het kader van de ruimtelijke uitstraling niet in redelijkheid kan worden verwacht dat een bestaand bijbehorend bouwwerk gedeeltelijk wordt gesloopt, met dien verstande dat in dat geval het totaal aan bijbehorende bouwwerken maximaal 500 m² mag bedragen, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de huidige situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';</p> <p>4. bijbehorende bouwwerken zoveel mogelijk geconcentreerd op het bouwvlak dienen te staan, waarbij de huidige bedrijfswoning bepalend is voor de concentratie van de bouwwerken. Hierbij mag de minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning 10 m bedragen ter bevordering van een goede ruimtelijke uitstraling en doelmatig gebruik van de bestemming 'Wonen';</p> <p>e. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verhardingen;</p> <p>f. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;</p> <p>g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.</p>
--

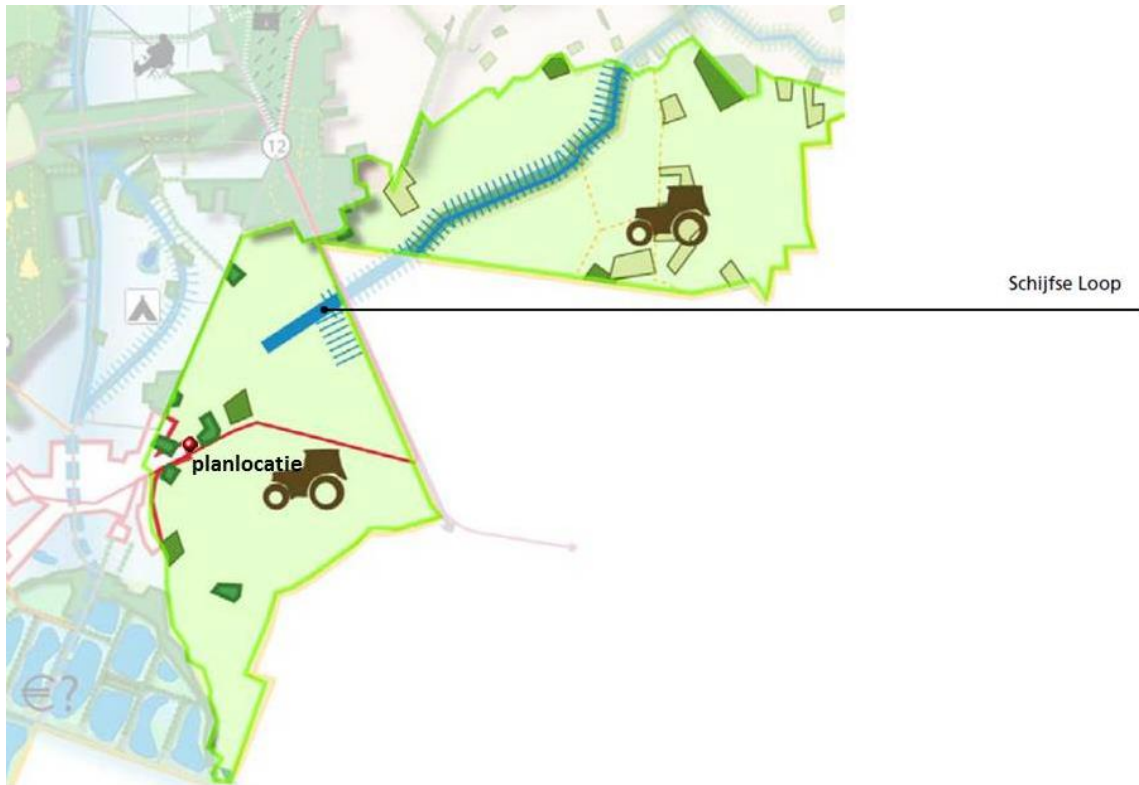
- Ad. a. Er is geen aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.
- Ad. b. De voormalige bedrijfswoning blijft na de wijziging in gebruik als woning, het aantal woningen wijzigt niet.
- Ad. c. De inhoud van de woning is kleiner dan 750 m³. De regels met betrekking tot de inhoud van de woning worden in acht genomen.
- Ad. d. De bestaande bijbehorende bouwwerken blijven behouden. In totaal zijn er 219 m² aan bijbehorende bouwwerken, deze blijven behouden.
- Ad. e. Het bouwvlak wordt verkleind van circa 3.095 m² naar circa 2.046 m².
- Ad. f. Deze aspecten en waarden komen in hoofdstuk 4 Relevante (milieu)aspecten aan bod. Er zijn geen belemmeringen aangaande deze aspecten.
- Ad. g. Dit aspect komt in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering aan bod. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

3.2.2 *Landschapsontwikkelingsplan (LOP)*

Het LOP is een plan om sturing te kunnen geven aan komende (voorzienbare) ontwikkelingen in het buitengebied. Tegelijkertijd geeft het een handvat om de wenselijkheid van onvoorzienbare ontwikkelingen te kunnen beoordelen.

Het landschapsontwikkelingsplan is een uitwerking van de Structuurvisie Plus, ook dit plan heeft een globaal karakter. De hoofd- en deelkeuzes die de gemeente voorstaat zijn in het plan verwoord en verbeeld. Bij de verdere uitwerking van het landschapsontwikkelingsplan dient steeds onderzocht te worden hoe deze keuzes vertaald kunnen worden naar concrete uitvoering in het veld.

Het buitengebied van Rucphen bestaat uit deelgebieden met elk eigen gebiedskenmerken, dynamiek en landschapsopgaven. In het kader van het LOP zijn deze deelgebieden benoemd en zijn de kernmerken en opgaven nader uitgewerkt. Deze landschapswaarden en doelstellingen vormen de basis voor 'Zorg om kwaliteit' van het buitengebied.



Figuur 9: Deelgebied Grensgebied Zundert, LOP

Grensgebied Zundert

karakteristiek

De planlocatie ligt in het zuidelijk deel van het gebied. Het gebied heeft hoofdzakelijk een open, grootschalige agrarische uitstraling. Er is onder andere glastuinbouw te vinden. Incidenteel zijn nog restanten van de oorspronkelijke beplanting terug te vinden. Aan de uiteinden van dit deelgebied ligt een deel coulisselandschap dat de overgang vormt naar de vochtige landschappen en het voormalige hoogveengebied in de gemeente Zundert. Door het grensgebied loopt een kleine waterloop, de Blikloop.

Opgave landschap

In het zuidelijk deel is sprake van een leefgebied van kwetsbare soorten. Het biedt mogelijkheden voor extensieve recreatie in samenhang met de landschappelijke kwaliteiten van de natuurgebieden Pannenhoeft, De Moeren en Wallsteyn, en de waterlopen Moersloot, Kleine Beek en Aa of Weerij.

Visie zuidelijk deel

Op dit moment is het grensgebied naar Zundert nog een gezond agrarisch gebied, dat ook wat betreft inrichting en schaal voldoende uitgangspunten heeft om dat te blijven. Het zuidelijk deel is verwevingsgebied, maar draagt ook de aanduiding leefgebied kwetsbare soorten. Dit betekent dat onder de voorwaarde dat andere functies in het gebied niet in het gedrang komen, er mogelijkheden zijn voor de agrarische sector. In dit geval zal dus met name de aanwezigheid van beschermde soorten een beperking zijn.

Het voorliggend initiatief heeft geen invloed op het in het LOP geformuleerde beleid.

3.2.3 Structuurvisie Landschap

De gemeente Rucphen beschikt reeds over een Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Hierin wordt het ideaalbeeld van het Rucphense landschap geschetst en zijn projecten benoemd om dit ideaalbeeld te kunnen bereiken. Het LOP vormt de basis voor de structuurvisie.

De Structuurvisie Landschap geldt niet als toetsingskader voor nieuwe initiatieven maar fungeert uitsluitend als aanvulling op en actualisering van het LOP en geldt als naast de meer algemene Structuurvisie-plus als specifieke op het landschap gerichte structuurvisie.

Deze structuurvisie heeft het primaire doel economische activiteiten in het buitengebied bij bouw- en gebruiksaanvragen te koppelen aan zorg en kwaliteit van het landschap conform het 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' principe uit de provinciale Ruimtelijke verordening.

Om het ideaalbeeld uit het LOP te kunnen bereiken mogen de ruimtelijke kenmerken van de deelgebieden niet worden aangetast maar dient het landschap te worden hersteld en versterkt. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Rucphen landschapspakketten per deelgebied opgesteld waarin wordt aangegeven welke landschapselementen toegepast kunnen worden om het deelgebied afhankelijke landschap te kunnen versterken.

De planlocatie Schijfsebaan 6a ligt in het deelgebied 'grensgebied Zundert'. In dit deelgebied wordt onderscheid gemaakt tussen open, besloten en overig landschap. De planlocatie ligt in een besloten landschap. Binnen dit deelgebied kan gebruik worden gemaakt van de volgende landschapselementen: hakhoutsingel, bossingel, klein bosje, landschapsboom als solitair, landschapsboom in bomenrij of boomgroep eventueel in grasland, knotboom, Amfibieënpool, bloemrijke rand, Kruidenrijke zoom, graslandflora- en faunarand, akkerflora- en faunarand, wandelpad over boerenland, onverharde weg met bloemrijke bermen en eventueel met bomen.

In verband met de gevraagde landschappelijke inpassing is er voor de locatie Schijfsebaan 6a een landschapsplan opgesteld, waarbij een keuze is gemaakt uit bovenstaande landschapselementen. In paragraaf 3.1.3 wordt kort ingegaan op de landschappelijke inpassing, het volledige landschapsplan is in de bijlage toegevoegd.

3.2.4 Rucphen 'Landschap onthuld' definitief Groenstructuurplan gemeente Rucphen december 2009

Het groenstructuurplan schetst een wensbeeld en mogelijk toekomstbeeld. Het bepaalt de koers voor inrichting en beheer van de openbare(groene) ruimte. Het plan dient als leidraad en richting bij inrichtingsvraagstukken. Een uitsnede van het Groenstructuurplan voor Schijf is weergegeven in figuur 10.

Het Groenstructuurplan komt voort uit het Visiedocument Groenbeleid en geeft richting aan het behoud en de ontwikkeling van groenstructuren in het stedelijk gebied. Het plan bevat een groensaldoregeling voor een verantwoorde omgang met groen. De regeling zorgt ervoor dat er niet onbekommerd aan de groene ruimte kan worden getornd. Het groenstructuurplan schetst een wensbeeld en mogelijk toekomstbeeld. Het bepaalt de koers voor inrichting en beheer van de openbare(groene) ruimte. Het plan dient als leidraad en richting bij inrichtingsvraagstukken.



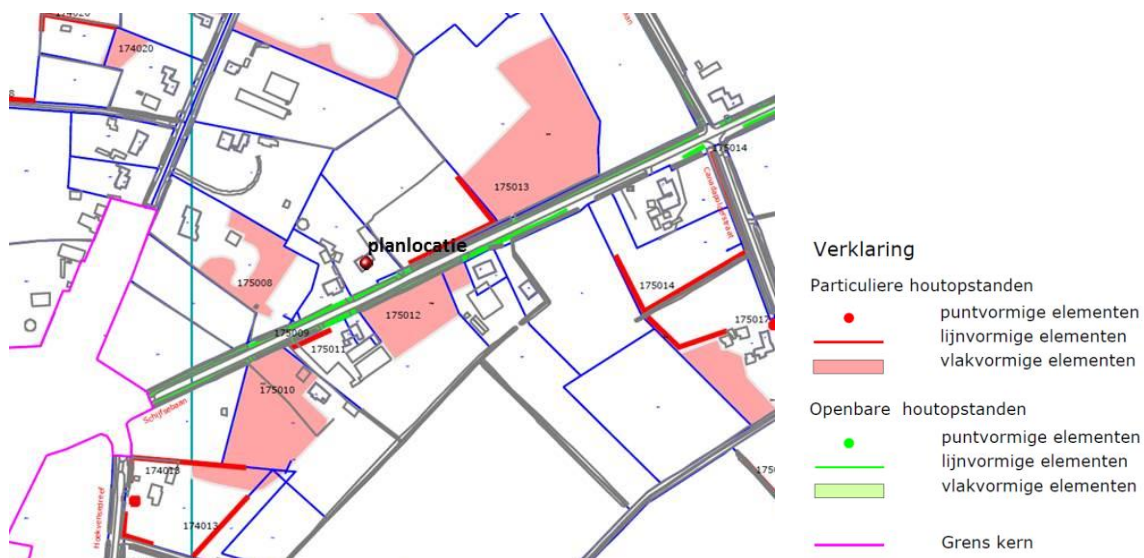
Figuur 10: uitsnede Groenstructuurkaart

De planlocatie ligt aan de Schijfsebaan die in de groenstructuurkaart is aangemerkt als een van de hoofdwegen van Schijf. Specifiek is voor de Schijfsebaan opgenomen om de landschappelijke dooradering van de dorpen aan te vullen. Het initiatief vindt geheel buiten het openbare gebied plaats en staat de acties die opgenomen zijn in het groenstructuurplan niet in de weg.

3.2.5 Visiedocument Groenbeleid, Groene kaart

Het visiedocument Groenbeleid Rucphen maakt inzichtelijk op welke wijze invulling wordt gegeven aan groen in de gemeente en wat daarover valt op te merken. Door de verschillende typen groen te analyseren op de wijze van beheer, kwaliteit en kwantiteit ontstaat een reëel beeld van het groen binnen de gemeente.

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



Figuur 11: Uitsnede Groene kaart, buitengebied

Aan de voorzijde van de planlocatie is een lijnvormig element/openbare houtopstand in de vorm van een bomenrij in gras/gazon. Het initiatief heeft geen negatieve invloed op deze houtopstand. De planlocatie maakt geen deel uit van het openbaar gebied of geeft enigszins aantasting aan de kwaliteit of kwantiteit van het groen in de gemeente Rucphen.

Hoofdstuk 4 Relevante (Milieu)aspecten

4.1 Algemeen

Voorliggend initiatief maakt een bestemmingswijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. In de onderstaande paragrafen zijn in het kort de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten uiteengezet.

4.2 Bodem

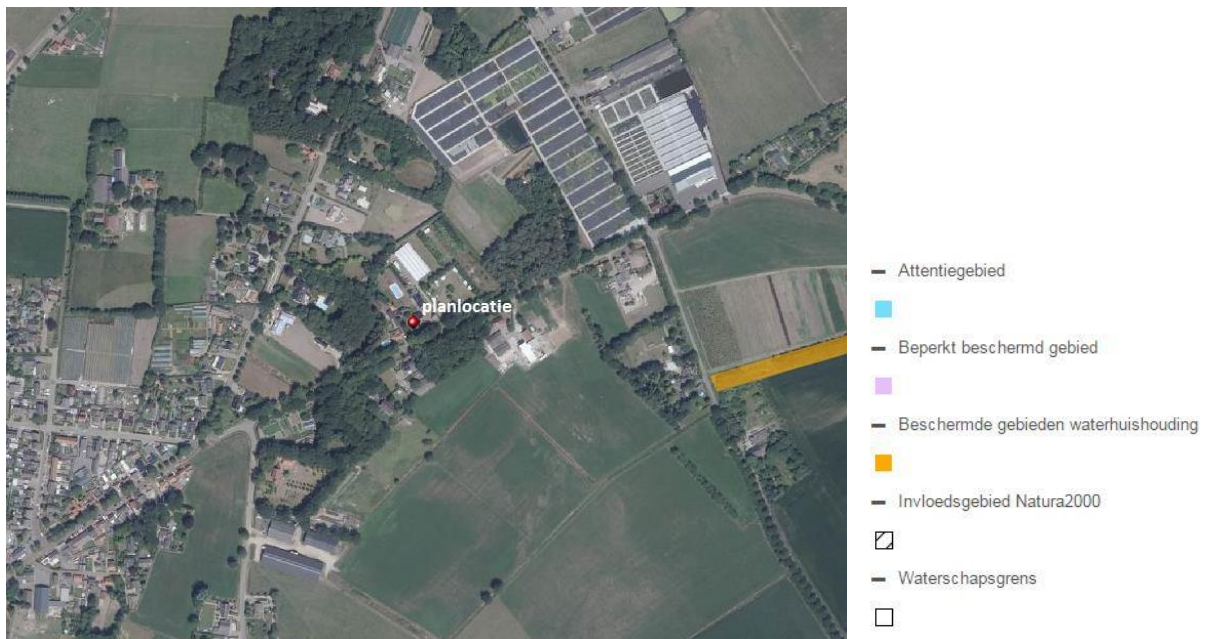
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Binnen de planlocatie is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. Door het wijzigen van de voormalig agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. Er vinden daarbij geen grondwerkzaamheden plaats. Een bodemonderzoek is niet nodig.

4.3 Water

4.3.1 Grondwaterbeschermingsgebied en waterlopen

Uit de beoordeling van de keurkaart blijkt dat de planlocatie niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt grondwaterbeschermingsgebied of binnen het invloedsgebied Natura 2000 ligt. Uit de beoordeling van de leggerkaart blijkt dat grenzend aan de planlocatie geen waterlopen liggen.





Figuur 12: Uitsnede keur- en leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

4.3.2 Riolering en infiltratie

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat bij afgekoppeld verhardoppervlak voor locaties kleiner dan 2.000 m², het is toegestaan het water direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie dan wel retentie toegepast te worden.

Het initiatief bestaat uit het een wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' naar de bestemming 'Wonen'. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Maatregelen met betrekking tot infiltratie en retentie zijn niet nodig.

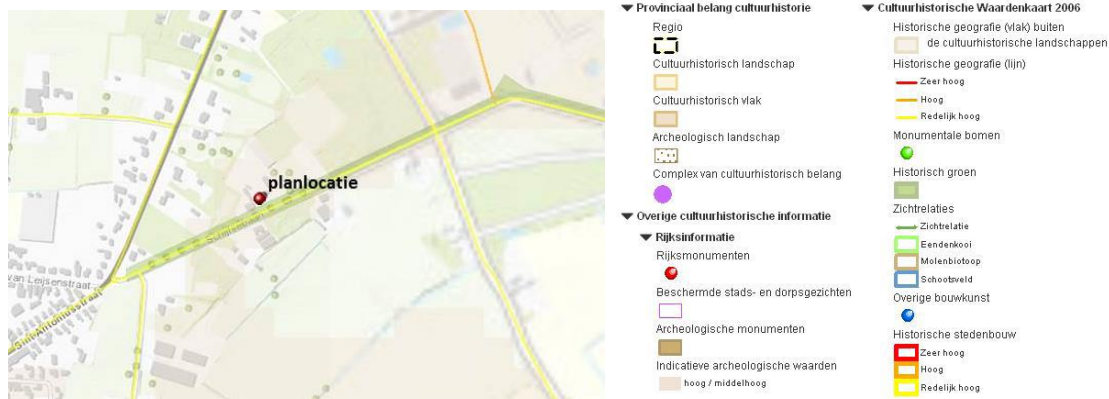
4.3.3 Watertoets

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Die zal in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Om te bepalen of binnen de planlocatie sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat de planlocatie ligt binnen de regio provinciaal cultuurhistorisch belang, Brabant van het verdwenen veen. Daarnaast ligt de planlocatie in een gebied met 'Indicatieve Archeologische waarden' met een middelhoge trefkans.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010(herziening 2016), provincie Noord-Brabant

De Schijfsebaan is aangewezen als 'Historische geografie - lijn' met redelijk hoge waarde. Onderhavig initiatief heeft echter geen gevolgen voor deze lijn, aangezien deze geen onderdeel uitmaakt van de planlocatie. Bovendien is er geen sprake van ruimtelijke ingrepen en/of nieuwe bebouwing tegen deze lijn aan.

4.4.2 Archeologie

Ter plaatse van de planlocatie is de gebiedsaanduiding 'archeologische verwachtingswaarde – hoog' opgenomen. Dit betekent dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij werkzaamheden die plaatsvinden op een oppervlak groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter gaan.

Het initiatief bestaat uit een bestemmingswijziging er vinden geen graaf- of bouwwerkzaamheden plaats. Gelet op het bovenstaand kan geconcludeerd worden dat er in het kader van het onderhavig initiatief geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.5 Ecologie

4.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Het ligt ook niet binnen het Natuurnetwerk. Het beleid dat daarop van toepassing is heeft geen betrekking op de planlocatie.

4.5.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water binnen de planlocatie aanwezig.

De vleermuis leeft in bomen en/of in gebouwen. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuur, maar ook achter betimmering en daklijsten en zijn dus zeer moeilijk op te sporen. Op de planlocatie worden geen bomen gekapt of gebouwen gesloopt.

Gelet op het bovenstaande en de beoogde ontwikkeling op de locatie Schijfsebaan 6a kan gesteld worden dat er geen ecologisch onderzoek nodig is.

4.6 Wegverkeerslawaaai

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van Lden – 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.

De planlocatie ligt aan de Schijfsebaan. De Schijfsebaan heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h. Voorliggend planvoornemen betreft enkel een bestemmingswijziging. Middels voorliggend initiatief worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de Wet geluidhinder wordt een woning slechts eenmalig getoetst en wordt er geen onderscheid gemaakt in een burgerwoning of een bedrijfswoning. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

4.7.2 Milieuzones

Omgevingstype

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

De planlocatie ligt in het buitengebied en maakt deel uit van de lintbebouwing met agrarische- en andere bedrijvigheid. De omgeving van de planlocatie kan daardoor getypeerd worden als een omgevingstype

'gemengd gebied'. De richtafstanden mogen met één afstandstap teruggebracht worden, met uitzondering van het aspect 'gevaar'.

De planlocatie ligt in het landelijk gebied. In de omgeving zijn een aantal (agrarische) bedrijven gevestigd. Alle bedrijven in een straal van 200 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie.

Tabel 1: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Min. milieuaafstand	Afstand van bouwvlak tot nieuwe bouwvlak planlocatie
Bedrijf (aannemersbedrijf met werkplaats b.o. < 1.000 m ²)	Scherpenbergsebaan 17	2	10 m	188 m
Agrarisch bedrijf	Schijfsebaan 19a	2	10 m	25 m
Bedrijf (aannemersbedrijf met werkplaats b.o. < 1.000 m ²)	Schijfsebaan 19	2	10 m	34 m

Uit tabel 1 blijkt dat de richtafstand ruimschoots wordt behaald.

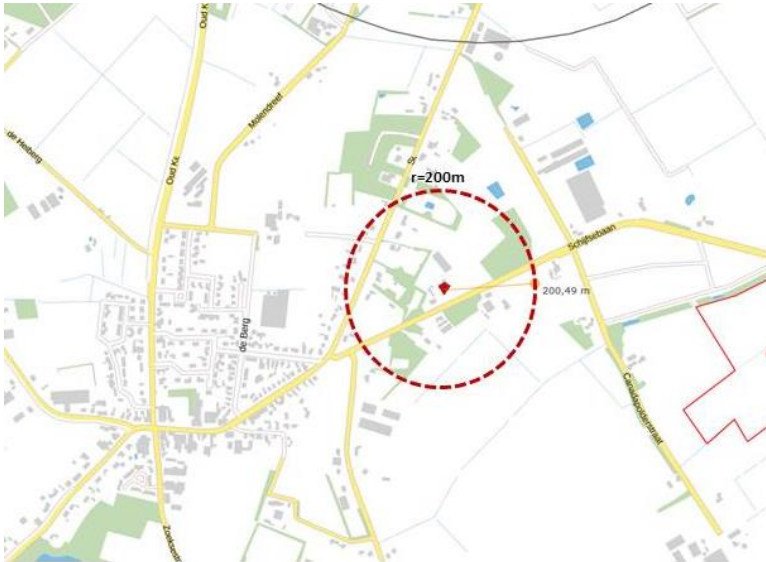
Aangrenzend aan de planlocatie is er in het verleden, door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning een kleinschalig kampeerterrein mogelijk gemaakt. Dit kleinschalig kampeerterrein is in eigendom van de eigenaar van de woning binnen de planlocatie. In de bestaande situatie is er reeds een woning in de vorm van de bedrijfswoning aanwezig. De functie van de woning wijzigt door de bestemmingswijziging niet. De bestemmingswijziging heeft verder geen invloed op het aanwezige kleinschalige kampeerterrein. Het kampeerterrein blijft bij de woning behoren.

Door het voorliggend initiatief worden geen bedrijven in de omgeving in hun bestaande rechten beperkt en ter plaatse van de planlocatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals dit in de bestaande situatie ook is.

4.8 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 voornamelijk 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.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de Risicokaart Nederland geraadpleegd. Een uitsnede van de risicokaart is opgenomen in figuur 11.



Figuur 14: uitsnede risicokaart, provincie Noord-Brabant

De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van de planlocatie geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief. In de directe omgeving (binnen een straal van 200 meter) van de planlocatie zijn geen risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen gelegen. Er worden met voorliggend initiatief geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd. Er is geen overschrijding van het groepsrisico externe veiligheid.

4.9 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere planologische relevante kabels en leidingen gelegen, waarmee in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. De KLIC-melding dient voor aanvang van grondwerkzaamheden te worden uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen, zodat bij de uitvoering van de werkzaamheden hiermee rekening kan worden gehouden.

4.10 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende 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.

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/m³ voor zowel PM10 en NO₂. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Met onderhavig initiatief worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden. Daarnaast komt de agrarische bedrijfsbestemming te vervallen, wat een afname van de verkeersbewegingen met zich mee zal brengen, waardoor de emissie ook zal afnemen.

4.11 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde activiteiten binnen de planlocatie vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Omgevingsdialoog

Er is met de omwonende een omgevingsdialoog gevoerd. De omwonende staan positief tegenover de ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Schijfsebaan 6a te Schijf. In verband met de privacy is de omgevingsdialoog geanonimiseerd en is deze versie toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' naar 'Wonen'. De gemeente Rucphen zal ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

p.m.

Bijlagen

1. Landschapsplan

Landschappelijke inpassing

Schijfsebaan 6a - Schijf



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever Schoenmakers Advies BV
 Minnelingsebrugstraat 4a
 4885 KP ACHTMAAL

Datum 25 april 2019

Contactpersoon Martijn Aarts
 info@plangroen.nl

PLANGroen
Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inhoud

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6-7
Landschappelijke inpassing	8-11
Beheer landschappelijke elementen	12
Referentiebeelden	13

Inleiding

Het voornemen is om op de locatie Schijfsebaan 6a de bestaande 'agrarische bestemming' om te zetten naar een woonbestemming. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwt hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Huidige analyse
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke elementen
- Referentiebeelden



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Verordening ruimte 2014' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

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 weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgenomen wijziging op de planlocatie Schijfsebaan valt onder categorie 3.

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving

Het Grensgebied Zundert valt door de scherpe gemeentegrens uiteen in twee delen, een noordelijk en een zuidelijk deel. Het grootste van het grensgebied maakte oorspronkelijk deel uit van de oude besloten zandontginningen, maar daar is nu nog weinig van terug te zien in het landschap. Enkele oude zandpaden resteren nog.

Het gebied heeft hoofdzakelijk een open, grootschalige agrarische uitstraling. Incidenteel zijn nog restanten van de oorspronkelijke beplanting terug te vinden. Hierbij gaat het onder andere om de historische laanbeplanting langs de Schijfse Baan, die bestaat uit beuken en een enkele eik. Aan de uiteinden van dit deelgebied ligt een deel coulisselandschap dat de overgang vormt naar de vochtige landschappen en het voormalige hoogveengebied in de gemeente Zundert.

Locatie beschrijving

Op de planlocatie Schijfsebaan is voornamelijk lintbebouwing waar rondom landbouwgronden met open ruimtes en vergezichten aanwezig zijn. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de topografische kaarten weergegeven van de jaren 1920, 1950, 1985 en 2017. Uit deze kaarten is de summier verandering van het landschap duidelijk zichtbaar.



1920



1950

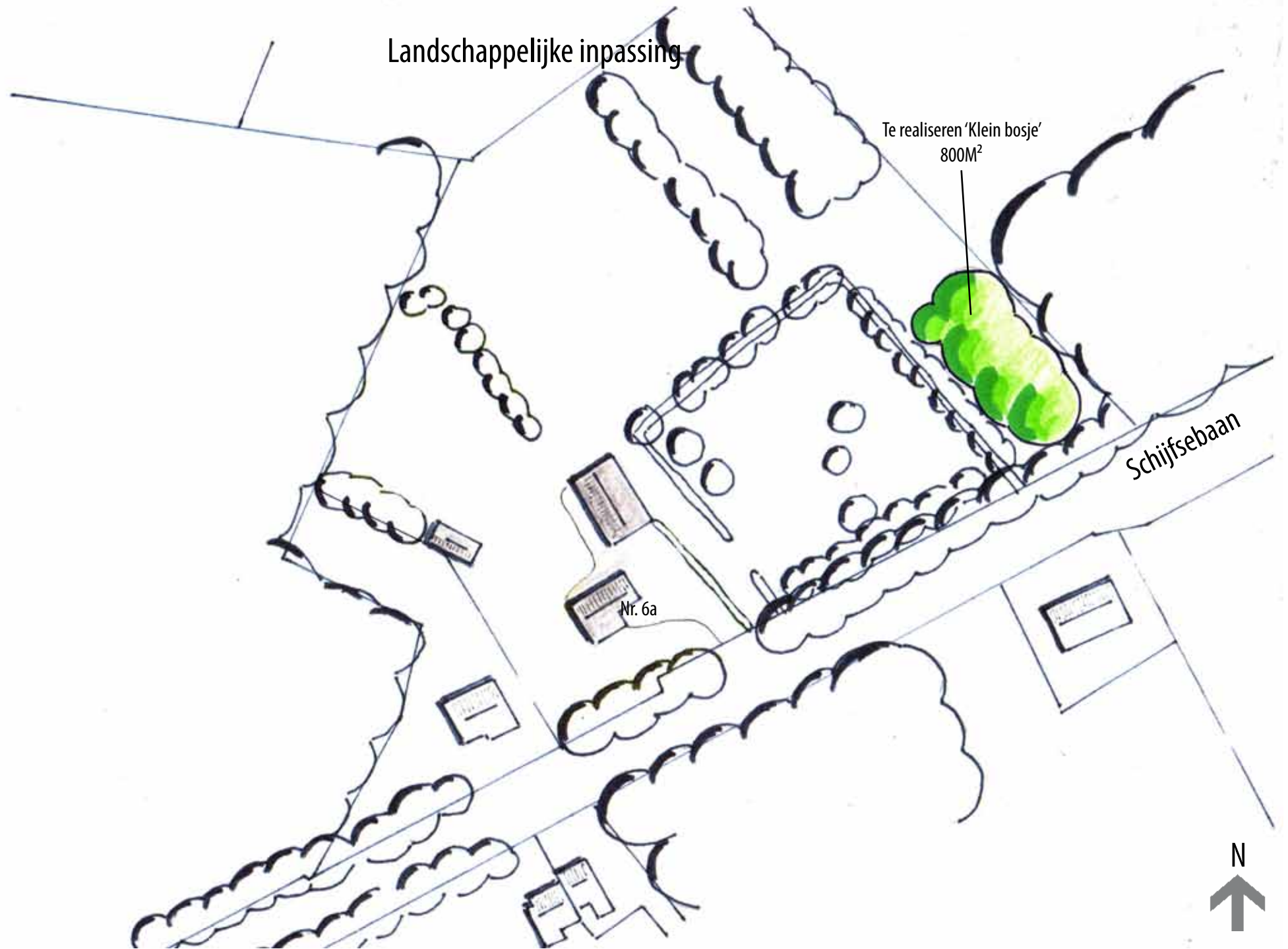


1985



2017

Landschappelijke inpassing



Te realiseren 'Klein bosje'
800M²

Schijfsebaan

Nr. 6a



Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Rucphen heeft in zijn structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor 'Grensgebied Zundert', deze pakketten versterken het landschap. Op planlocatie Schijfsebaan 6a zijn al vele landschappelijke elementen aanwezig zoals 'Knip-scheerheg', Solitaire Landschapsbomen' en 'Landschapsbomen in bomenrij'. Op het perceel staan aan de west en oostelijke zijde een bomenrij van landschapsbomen. Op het perceel staan enkele volwassen knip-scheerheggen. Aan de oostzijde wordt een 'Klein bosje' gerealiseerd. Dit Bosje geeft aansluiting met het al bestaande bosje aan je de oostzijde. Door uitbreiding van dit landschapselementen wordt het bestaande element robuuster wat een kwaliteitsverbetering is voor het landschap.

Landschapspakketten:

Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:

- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
- Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Rucphen wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt.

Klein Bosje 800 m²

Het landschapselement 'Klein bosje' valt onder het landschapspakket L5(STIKA). Het is een vrijliggend vlakvorming landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 80%.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

- *Het element is tenminste 1 are en ten hoogste 50 are groot;*
- *Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;*
- *Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;*
- *Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;*
- *Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;*
- *Snouwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.*

Carpinus betulus (Haagbeuk):

Een bladverliezende boomsoort die zeer verschillende van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor klein bosje. Deze boom verliest zijn blad in het najaar, waarna hij relatief snel in het voorjaar frisgroen krijgt.

Cornus sanguinea (Kornoelje):

Een bladverliezende heester die tot 3 meter kan uitgroeien. In het voorjaar geeft deze heester een mooie witte groene bloem, gevolgd door bes-dragend in de zomer. In het najaar geeft het blad van de kornoelje een kleurenfestijn van geel tot donkerrood. En in de winterperiode siert de kornoelje zijn bloedrode takken.

Amelanchier lamarckii (Krentenboompje):

Een bladverliezende struik die vroeg in het voorjaar een witte pluimachtige bloem geeft, gevolgd door een rond frisgroen blad. Het blad van de Amelanchier verkleurt van frisgroen naar rood, ook geeft de vertakking van de Amelanchier een extra sierwaarde aan het geheel.

Sorbus Aucuparia (lijsterbes):

Een bladverliezende boomsoort die in de maanden mei/juni een witte tuilvormige bloem krijgt. Het blad verkleurt niet alleen naar oranje-rood, maar er verschijnen rode vruchten waar vogels dol op zijn.

Quercus robur (zomereik):

een bladverliezende boomsoort die zich uitstekend leent voor laanboom. De eik heeft in het voorjaar een frisgroen loobig blad wat in het najaar verkleurt naar geel en uiteindelijk in de winter zich laat vallen.

Fagus sylvatica (gewone beuk):

Deze bladverliezende boom leent zich uitstekend voor klein bosje. In het vroege voorjaar verliest de beuk zijn blad, snel gevolgd door een fris groen blad. Zowel in de zomer als in het najaar heeft de beukenboom een transparante structuur.

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
<i>Carpinus betulus</i>	haagbeuk	175/+	80
<i>Cornus sanguinea</i>	rode kornoelje	2t	150
<i>Amelanchier lamarckii</i>	krentenboompje	60/80 3t	200
<i>Sorbus aucuparia</i>	lijsterbes	175/+	15
<i>Quercus robur</i>	zomer eik	6-8	40
<i>Fagus sylvatica</i>	gewone beuk	8-10	35

Beheer Landschappelijke elementen:

Klein bosje:

Minimaal één keer per twee jaar in de periode 1 november tot 15 maart wordt dit element onderhouden. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Het verwijderen van zaailingen, afleggers, worteluitlopers en ongewenste woekeraars.
- Begeleidingssnoei van bomen en heesters.
- Dunnen van het element ter bevordering van de groei-ontwikkeling.

Referentiebeelden



Klein Bosje



2. Omgevingsdialoog

OMGEVINGSDIALOOG

Het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' op de locatie Schijfsebaan 6a te Schijf.

Op 24 nov '19 2019 heeft een omgevingsdialoog met de bewoners van [REDACTED] te Schijf plaatsgevonden in verband met het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' op de locatie Schijfsebaan 6a te Schijf.

De tekeningen van de beoogde opzet worden gepresenteerd door de initiatiefnemer.

Na de toelichting vraagt de initiatiefnemer of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	Geen vragen
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken naar aanleiding van deze dialoog:

Afspraak 1:	N.V.T.
Afspraak 2:	
Afspraak 3:	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:

Omwonende:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Handtekening:

