

Ruimtelijke onderbouwing

# “Zundertseweg 108 te Schijf”

---

Planstatus: voorontwerp  
Datum: 2020-02-20



Gemeente  
Rucphen

Ruimtelijke onderbouwing  
“Zundertseweg 108 te Schijf”

---

Planstatus: voorontwerp  
Datum: 2020-02-20

# Colofon

**Titel:** Ruimtelijke onderbouwing "Zundertseweg 108 te Schijf"

**Ontwerp:**

**Schoenmakers**  
Advies Achtmaal BV

*Minnelingsebrugstraat 4a*

*4885 KP ACHTMAAL*

*Tel: 076-5990340*

*Fax: 076-5984675*

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

**Contactpersoon:**

L. Schrauwen

[leny@schoenmakers-ontwerp.nl](mailto:leny@schoenmakers-ontwerp.nl)

**Projectnummer:**

181740A

**Rapportnummer**

181740A.01

**Datum:**

20 februari 2020

**Status:**

voorontwerp

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd 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

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding .....	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied .....	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen .....	7
1.4	Leeswijzer .....	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestaande en toekomstige situatie .....</b>	<b>8</b>
2.1	Bestaande situatie planlocatie .....	8
2.2	Toekomstige situatie planlocatie .....	9
2.3	Verkeer en parkeren .....	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>10</b>
3.1	Provinciaal beleid .....	10
3.2	Gemeentelijk beleid .....	15
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Relevante (Milieu)aspecten .....</b>	<b>21</b>
4.1	Algemeen .....	21
4.2	Bodem .....	21
4.3	Water .....	21
4.4	Cultuurhistorie en archeologie .....	22
4.5	Ecologie .....	23
4.6	Wegverkeerslawaaï .....	23
4.7	Bedrijven en milieuzonering .....	24
4.8	Externe veiligheid .....	26
4.9	Kabels en leidingen .....	27
4.10	Luchtkwaliteit .....	27
4.11	Toetsing besluit milieueffecten rapportage .....	27
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>29</b>
5.1	Omgevingsdialoog .....	29
5.2	Economische uitvoerbaarheid .....	29
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	29
<b>Bijlagen</b>		
1. Landschapsplan		
2. Omgevingsdialoog		

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de planlocatie Zundertseweg 108 te Schijf is het agrarische bedrijf beëindigd en wordt niet meer voortgezet. De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' en de daarop volgende herzieningen de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. 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'.

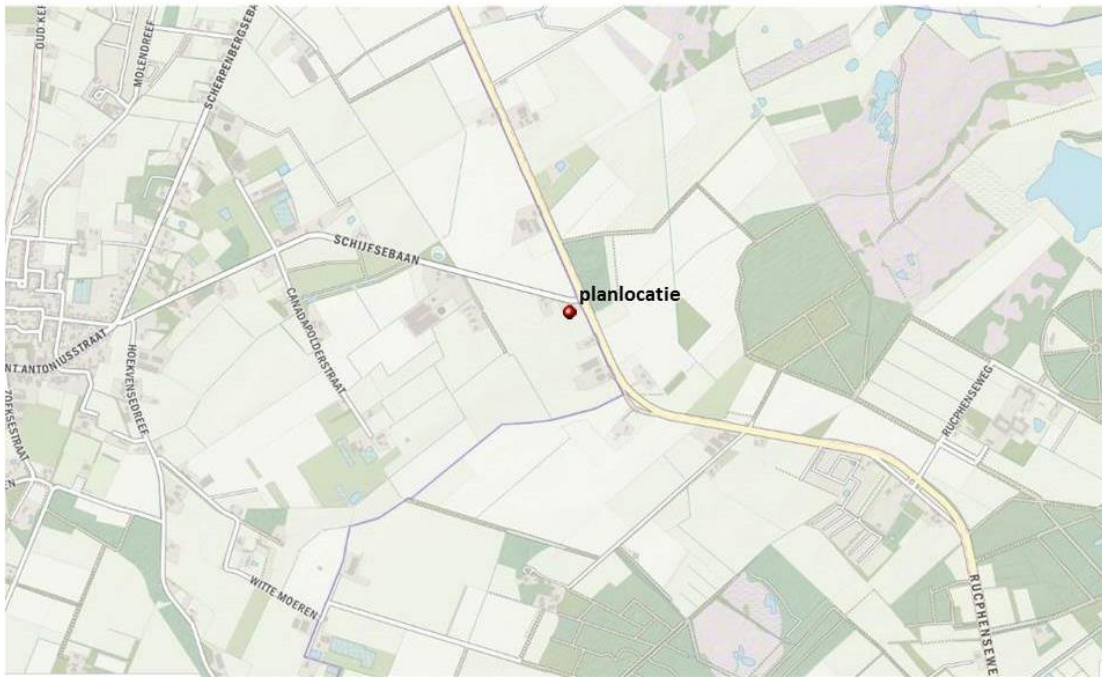
Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012' en de daarop volgende herzieningen is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.14) opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen om een ruimtelijke 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 Zundertseweg 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 Zundertseweg 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 0143. 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 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De voormalige agrarische bedrijfswoning staat met de voorgevel naar de Schijfsebaan georiënteerd. Naast de woning staat een voormalig bedrijfsgebouw van circa 208 m<sup>2</sup>. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 10.082 m<sup>2</sup>. 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. Er is geen overtollige voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit past binnen de regels die in de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 3.7.13 lid e, onder b is opgenomen. Hierin is bepaald dat bij een bouwvlak dat groter is dan 1 ha er 300 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing mag worden behouden. Dit betekent dat het voormalige bedrijfsgebouw in zijn geheel kan worden behouden als bijgebouw (208 m<sup>2</sup>) bij de woning.

De bestemming 'Agrarisch' met wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 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 10.082 m<sup>2</sup> naar 2.902 m<sup>2</sup>. De resterende grond krijgt in aansluiting op de omliggende gronden de bestemming 'Agrarisch'. In figuur 5 is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 5: Toekomstige situatie

## 2.3 Verkeer en parkeren

De huidige ontsluiting via de Zundertseweg 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 voorraad 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.



<b>Landelijk gebied</b>		<b>Spoornet</b>	<b>Groenblauwe structuur</b>
Accentgebied agrarische ontwikkeling	Goederenspoor - bestaand	Groenblauwe mantel	Kerngebied groenblauw
Gemerkt landelijk gebied	Goederenspoor - in studie	Waterbergingsgebied	
<b>Infrastructuur</b>	Hogesnelheidslijn	<b>Stedelijke structuur</b>	
Wegennet	Intercitystation - bestaand	Agro & Food cluster West-Brabant	Goederenknooppunt - bestaand
Traacezone Brainport-Oost	Intercitystation - in studie	Goederenknooppunt - in studie	Hoogstedelijke zone
Onderliggende weg - op te waarden	Overig spoor - bestaand	Kernen in het landelijk gebied	Logistiek Park Moerdijk
Zoekgebied aansluiting Dommelen	Overig spoor - in studie	Regionaal bedrijventerrein	Stedelijk concentratiegebied
Groenecorridor N69	OV-netwerk Brabantstad	Stedelijk knooppunt - bestaand	Stedelijk knooppunt - in studie
Hoofdweg - af te waarden	OV-netwerk HOV regionaal - bestaand	Zoekgebied verstedelijking	grote oppervlaktewateren, rivieren en beken
Hoofdweg - bestaand	OV-netwerk HOV regionaal - in studie		
Hoofdweg - in studie	Station - bestaand		
Onderliggende weg - af te waarden	Station - in studie		
Onderliggende weg - bestaand	Vaarwegennet		
Onderliggende weg - in studie	Vaarweg		
<b>Busleidingennet</b>			
Busleiding			
<b>Luchthavens</b>			
Knooppunt Eindhoven Airport			
Luchthaven			

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

In figuur 6 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie ligt in de 'Groenblauwe structuur' de 'Groenblauwe mantel'. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

De planlocatie Zundertseweg 108 heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch'. 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. De bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties worden door de bestemmingswijziging niet aangetast, maar draagt eerder in positieve zin bij aan een verbetering van deze functies door het verwijderen van de bedrijfsmatige mogelijkheden. 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 hoofdoopgaven 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 Zundertseweg 108 wordt de bestemming 'Agrarisch' 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:

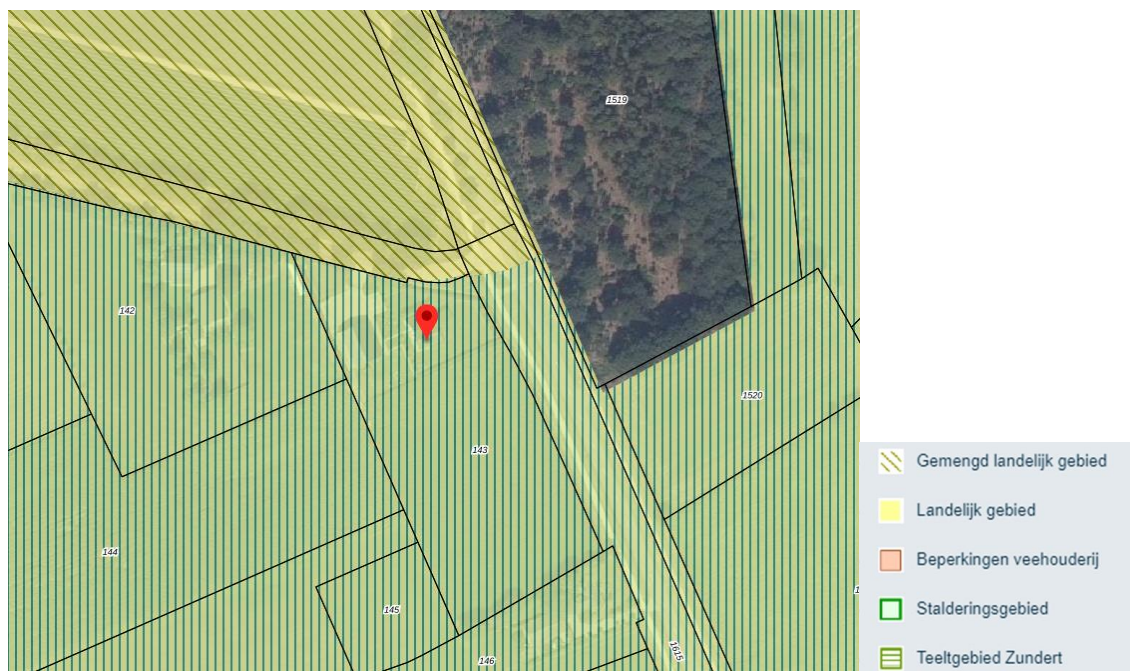
- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, 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 Zundertseweg 108. Uit figuur 7 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Landelijk gebied' met daarbij de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied'.



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

#### Vitaal platteland, Landelijk gebied, groenblauwe mantel

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 Zundertseweg 108 is het voornemen om de bestemming 'Agrarisch' 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 Zundertseweg 108 wordt niet gesplitst in meerdere woonfuncties. Op de locatie zijn een aantal voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van circa 208 m<sup>2</sup>. Binnen het beleid van de gemeente Rucphen mag tot maximaal 400 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken behouden blijven. Het bouwvlak verkleind van circa 10.082 m<sup>2</sup> naar circa 2.902 m<sup>2</sup>.

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.

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;
- ingeval 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 Zundertseweg 108 bestaat uit het wijziging van de huidige bestemming 'Agrarisch' 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

qualiteitsverbetering 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' naar de bestemming 'Wonen', er is geen overtollig bebouwing aanwezig. Het bestaande bouwvlak bedraagt circa 10.082 m<sup>2</sup> en wordt verkleind naar circa 2.902 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Zundertseweg 108 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 daarbij de gebiedsaanduidingen 'archeologische verwachtingswaarde - hoog', 'groenblauwe mantel' en 'vrijwaringszone - radar'. 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 3.7.14 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' 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.

### 3.7.14 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet in combinatie met de bestemmingen 'Groen - Landschapselement', 'Agrarisch' 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 m<sup>3</sup> bedraagt; of
  2. indien de inhoud van een op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de bestaande situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', deze oppervlakte met 20% mag worden verhoogd tot een maximum van 400 m<sup>2</sup>;
  3. in afwijking van het bepaalde in lid 3.7.14 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 m<sup>2</sup> mag bedragen, inclusief bijbehorende bouwwerken die in de huidige situatie behoren bij de bedrijfswoning en exclusief bijbehorende bouwwerken met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
  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';
- e. het bouwvlak dient te worden verkleind in overeenstemming met de na de sloop resterende bebouwing en verhardingen;
- f. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- g. er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

- 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 m<sup>3</sup>. 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 208 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken, deze blijven behouden.
- Ad. e. Het bouwvlak wordt verkleind van circa 10.082 m<sup>2</sup> naar circa 2.902 m<sup>2</sup>.
- Ad. f. Deze aspecten en waarden komen in hoofdstuk 4 Relevante (milieu)aspecten aan bod. Er zijn geen belemmeringen aangaande deze aspecten.



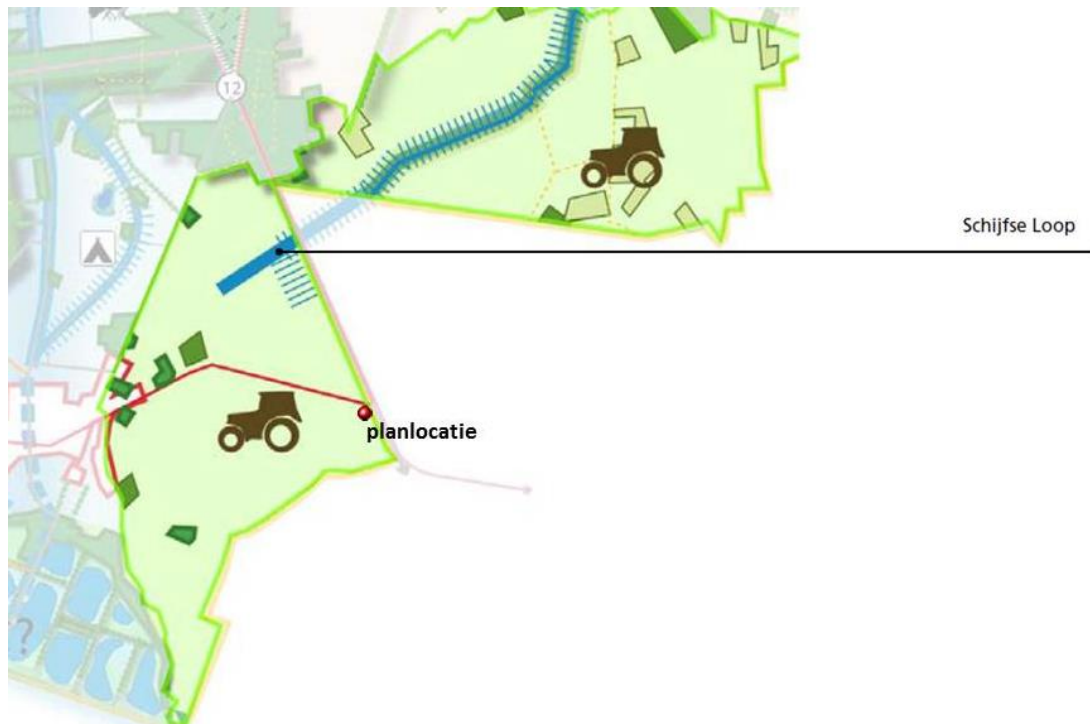
Ad. g. Dit aspect komt in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering aan bod. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

### 3.2.2 Landschapsonwikkelingsplan (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 landschapsonwikkelingsplan 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 landschapsonwikkelingsplan 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 landschapopgaven. 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 Pannenhoef, 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 afhankelijkte landschap te kunnen versterken.

De planlocatie Zundertseweg 108 ligt in het deelgebied 'grensgebied Zundert'. In dit deelgebied wordt onderscheid gemaakt tussen open, besloten en overig landschap. De planlocatie ligt in het overig landschap. Binnen dit deelgebied kan gebruik worden gemaakt van de volgende landschapselementen: hakhoutsingel, bossingel, landschapsboom als solitair, landschapsboom in bomenrij of boomgroep, knotboom, Amfibieënpool, weidevogelpool, natuuroever nat grasland, bloemrijke rand, Kruidenrijke zoom, graslandflora- en faunarand, akkerflora- en faunarand, wandelpad over boerenland, onverharde weg met bloemrijke bermen.

In verband met de gevraagde landschappelijke inpassing is er voor de locatie Zundertseweg 108 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 Sprundel 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.



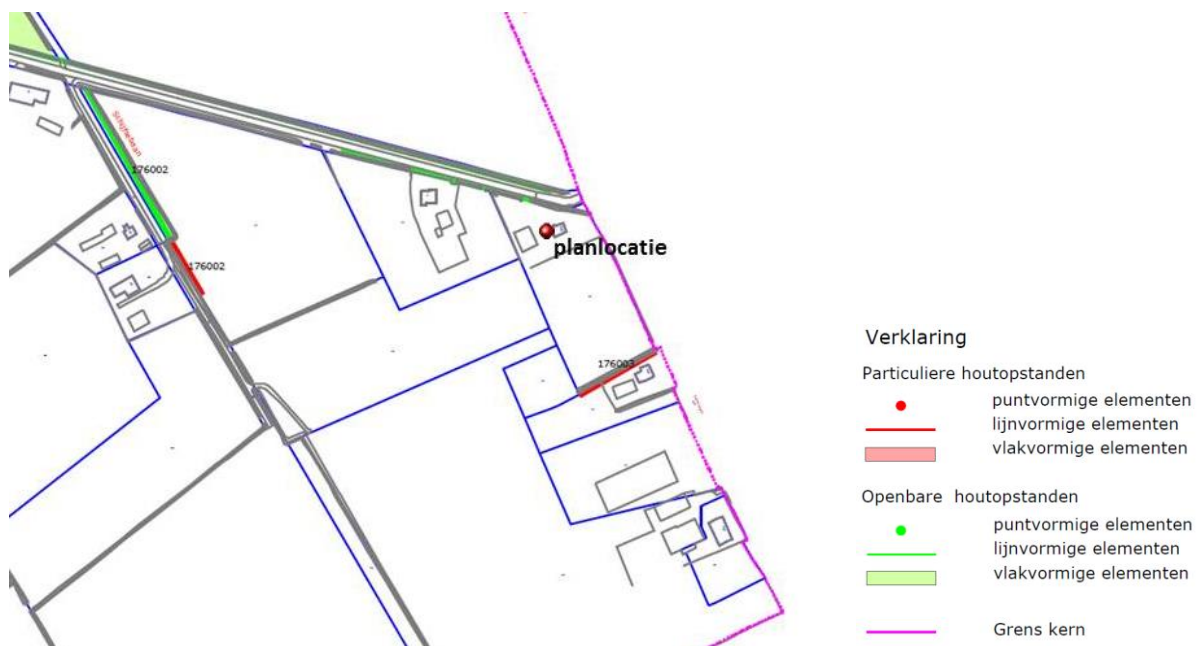
Figuur 10: uitsnede Groenstructuurkaart

De planlocatie ligt aan de Zundertseweg die in de groenstructuurkaart is aangemerkt als een van de hoofdwegen van Schijf. Er zijn geen specifieke acties ter plaatse van de planlocatie in het groenstructuurplan opgenomen. 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 invloedssfeer 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 achterzijde van de planlocatie grenst een lijnvormig element/particuliere houtopstand in de vorm van een bomenrij in beplanting van de woning aan de Zundertseweg 110. De bestemmingswijziging 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 ruimtelijke onderbouwing maakt een bestemmingswijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten in het kort 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 drie categorie B waterlopen liggen. Het initiatief bestaat uit een bestemmingswijziging. Het heeft geen invloed op de aangrenzende waterlopen.





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 m<sup>2</sup>, 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' 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.

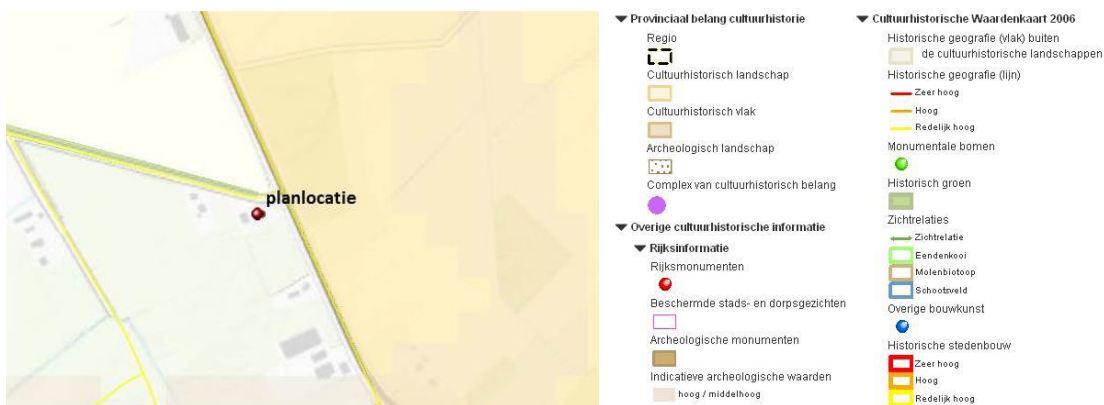
#### 4.3.3 Watertoets

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. Er zijn geen Indicatieve of archeologische waarden aangegeven.



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

De Zundertseweg en Schijfsebaan zijn aangewezen als 'Historische geografie - lijnen' 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 m<sup>2</sup> 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 spouwmuren, 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 Zundertseweg 108 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 geluidszone 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 Zundertseweg 108. De Zundertseweg heeft een maximum snelheidsregime van 80 km/h. Voorliggend planvoornemen betreft enkel een bestemmingswijziging. Middels voorliggende wijziging 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

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.

##### Omgevingstype

De omgeving van de planlocatie kan getypeerd worden als een omgevingstype 'rustig buitengebied'.

**Tabel 1: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'rustig buitengebied'**

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Min. milieuaafstand	Afstand van bouwvlak tot nieuw bouwvlak planlocatie
Agrarisch bedrijf (veehouderij)	Zundertseweg 112	3.2	100 m	138 m

Uit tabel 1 blijkt dat de richtafstand ruimschoots wordt behaald.

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.



#### 4.7.3 Geurhinder en veehouderij

##### Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter ( $ouE/m^3$ ). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Rucphen is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De bestaande woning ligt buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units ( $ouE/m^3$ ) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij. In tabel 2 zijn de belangrijkste eisen opgenomen. De veehouderij aan de Zundertseweg 112 heeft geen dieren met een geuremissiefactor. Voor de planlocatie geldt een vaste afstand van 50 meter.

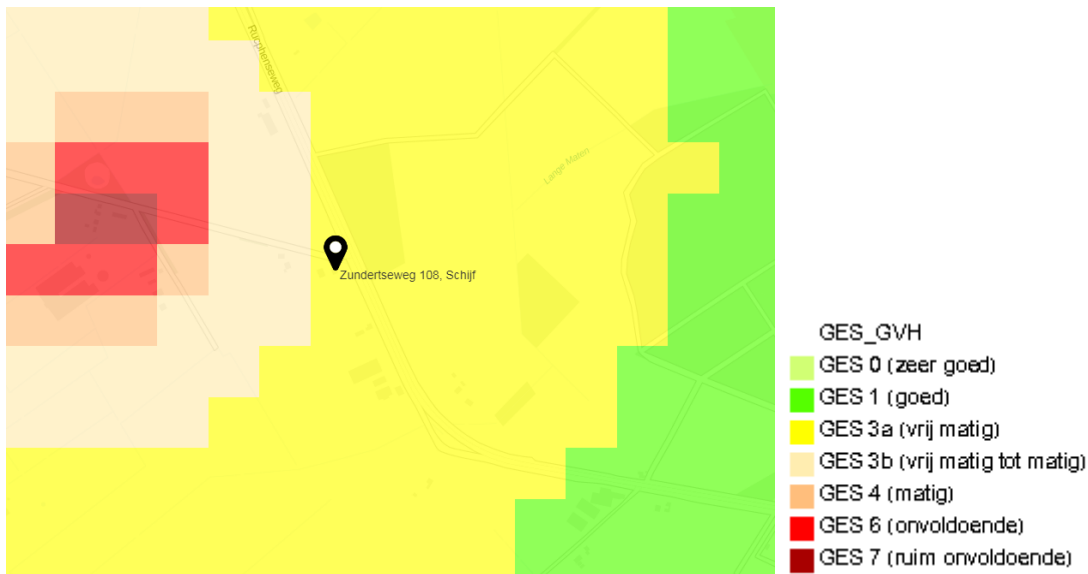
Tabel 2: Afstandseisen uit de Wgv

	minimale afstand tot veehouderij [m]	
	geurgevoelig object binnen bebouwde kom	geurgevoelig object buiten bebouwde kom
geurgevoelig object van andere of (voormalige veehouderij (art. 3 lid 2, Wgv)	100	50
veehouderij met een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld (art. 4 lid 1, Wgv)	100	50
buitenzijde van een dierenverblijf tot de buiten van een geurgevoelig object (art. 5 lid 1, Wgv)	50	25

Het emissiepunt van de veehouderij aan de Zundertseweg 112 ligt op een afstand van circa 200 meter tot de dichtstbijzijnde gevel van de woning. De vaste afstand van 50 meter wordt ruimschoots behaald.

##### Woon- en leefklimaat

In figuur 11 is een uitsnede uit van de GES Geurveehouderij op basis van het hinderpercentage 2013 weergegeven. In de uitsnede is de achtergrondbelasting geur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van de planlocatie als vrij matig te kwalificeren is.



Figuur 14: uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur

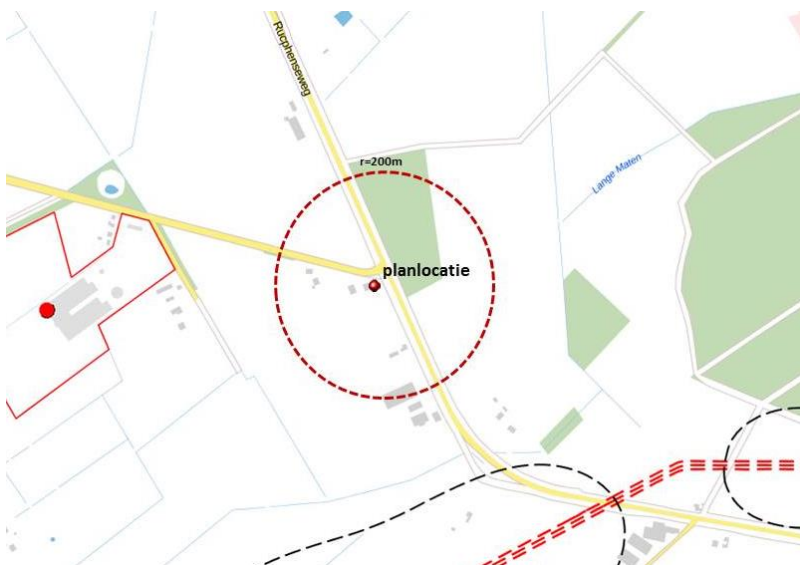
#### 4.7.4 Conclusie

Er is sprake van wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een ander geurgevoelig object, namelijk een niet-agrarische bedrijfswoning ofwel een burgerwoning. De vaste afstanden worden ruimschoots behaald. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is zowel in de bestaande en nieuwe situatie te kwalificeren als vrij matig. De functie wonen, verandert echter niet. Het aspect geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging op de locatie Zundertseweg 108 en andersom belemmert de bestemmingswijziging de omliggende veehouderijbedrijven niet in hun bestaande rechten.

#### 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 12.



Figuur 15: 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 (NO<sub>2</sub>) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 en NO<sub>2</sub>. 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 NO<sub>2</sub> 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<sub>2,5</sub> 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 Zundertseweg 108 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' 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

Zundertseweg 108 - Schijf



Nieuwmoerseweg 3a  
4885 KJ ACHTMAAL  
info@plangroen.nl

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



## Colofon

Opdrachtgever	Schoenmakers Advies BV Molenzicht 2 4881 BW Zundert
Datum	29 januari 2020
Contactpersoon	Martijn Aarts info@plangroen.nl

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

## Inhoud

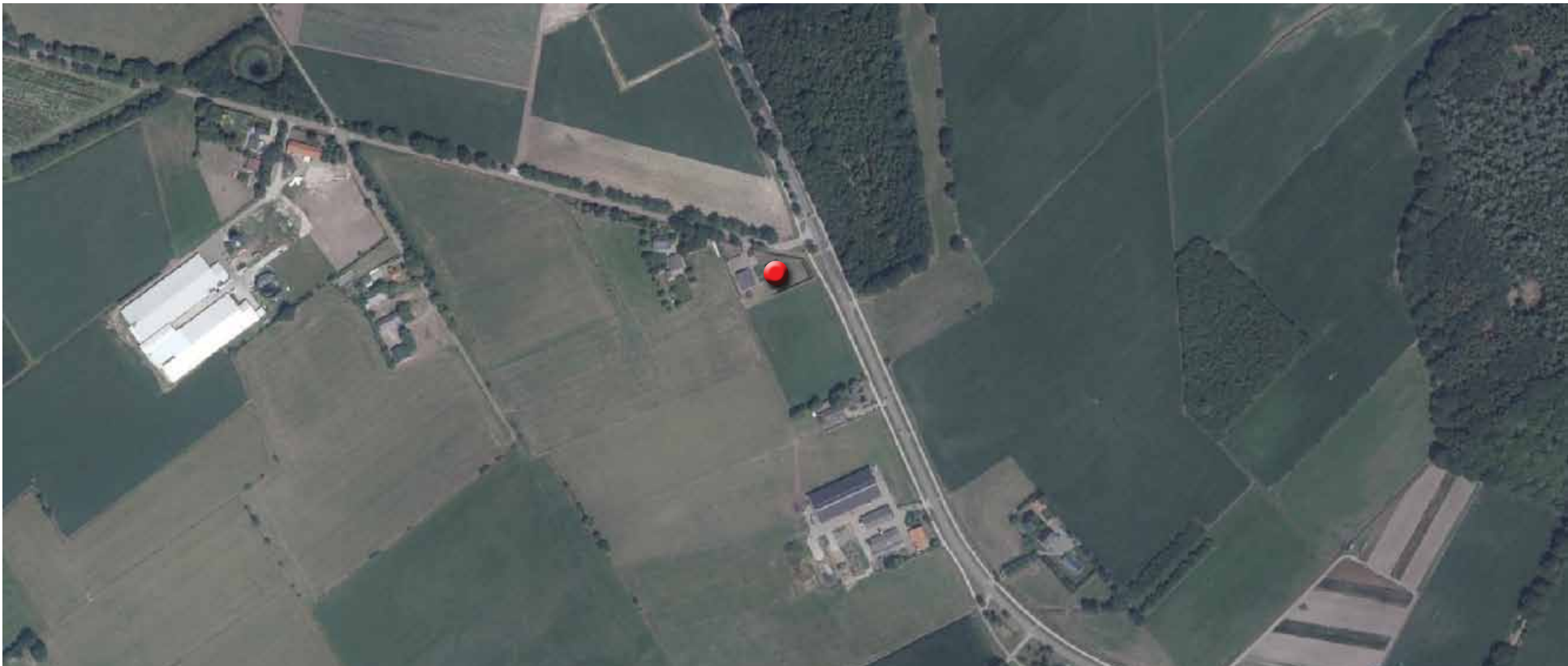
Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6-7
Landschappelijke inpassing	8-10
Beheer landschappelijke elementen	11
Referentiebeelden	12

# Inleiding

Op de locatie Zundertseweg 108 te Schijf is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. Het voornemen is om deze voormalige bedrijfswoning 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 3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

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 Zundertseweg 108 valt onder categorie 2.

# Huidige analyse

## *Gebiedsbeschrijving*

Het grensgebied met 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. 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. Hierbij gaat het onder andere om de historische laanbeplanting langs de Schijfse Baan, die bestaat uit beuken en een enkele eik.

## *Locatie beschrijving*

De planlocatie ligt in een gebied waar de cultuurgronden met vergezichten domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



1920



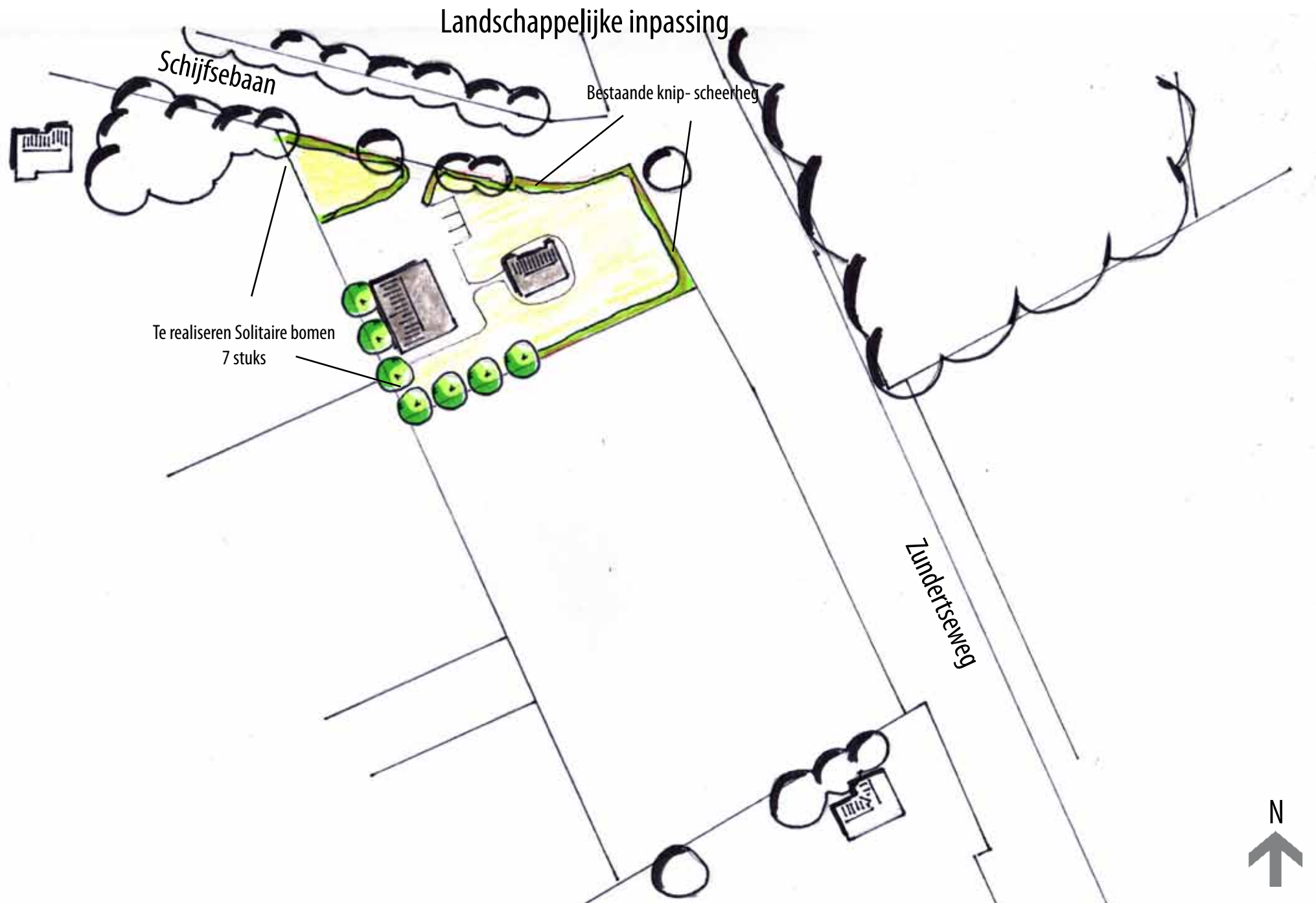
1950



1985



2017



# Landschappelijke inpassing

## Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Rucphen heeft in zijn structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor het gebied 'Grensgebied Zundert', deze pakketten versterken het landschap. Op planlocatie Zundertseweg 108 wordt het landschapspakket 'Solitaire landschapsboom' gerealiseerd. Langs de westelijke perceelsgrens worden de landschapsbomen aangeplant. Met dit landschapselement wordt de bestaande bebouwing landschappelijk verantwoord in het bestaande landschap opgenomen en de open ruimtes en vergezichten behouden.

## 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.

## Landschapsboom als solitair (7 stuks):

Het landschapselement 'Landschapsboom als solitair' valt onder het landschapspakket L8A (STIKA). Een solitaire landschapsboom is een alleenstaande inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die doorgaans in een vrij grote, open ruimte staat. In geval er langs een perceelsgrens of in een groep minder dan 10 bomen staan worden alle bomen als solitaire boom beschouwd. De boom staat niet in een ander landschapspakket waarbij de beheersvergoeding gerelateerd is aan de oppervlakte (zoals houtsingel en hakhoutbosje).

## Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt.
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelsgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Indien de boom in een beweide perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.



***Tilia europaea 'Pallida'***

een bladverliezende boomsoort die zich uitstekend leent voor laanboom. De Linde heeft lichtgroen hartvormig blad wat in het najaar verkleurt naar geel en uiteindelijk in de winter zich laat vallen. In juni bloeit de linde in gele tuilen.

Soort		maat	Aantal
<i>Latijnse naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>		
Tilia europaea 'Pallida'	gewone linde	18-20	7

## Beheer Landschappelijke elementen:

### *Landschapsbomen als Solitair:*

Na het broedseizoen tussen 1 aug en 15 maart wordt dit element gesnoeid om de gewenste vorm te bereiken. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het verwijderen van waterloten, zuigers, plakoksels en kruisende(schurende) takken.
- Begeleidingssnoei
- Kronen tot gewenste stamhoogte.

## Referentiebeelden



Landschapsboom als Solitaire



## 2. Omgevingsdialoog

## Verslag omgevingsdialoog

Betreft het voornemen omzetting bestemming van agrarisch naar wonen locatie:  
Zundertseweg 108, 4722 SJ Schijf

De volgende burens zijn door ons persoonlijk bezocht:

- [REDACTED] op 7 november 2019
- [REDACTED] op 10 november 2019
- [REDACTED] op 14 november 2019
- [REDACTED] op 14 november 2019

Bovengenoemde gezinnen hebben tijdens ons bezoek bij hen inzage gekregen in de ruimtelijke onderbouwing Zundertseweg 108 te Schijf met hierbij de landschappelijke inpassing. We hebben uitgelegd dat men gelegenheid heeft om bij de gemeente altijd nog in een later stadium een reactie/bezwaar te geven.

We hebben aangegeven dat het huidige gebruik "wonen", niet passend is bij de huidige bestemming "agrarisch".

We hebben ervaren dat bovengenoemde burens begrip hebben voor onze situatie. Ze begrijpen dat wij de bestemming passend willen hebben bij het gebruik. We hebben dan ook geen negatieve reacties gekregen.

[REDACTED] hebben extra gekeken naar de landschappelijke inpassing omdat een aantal te plaatsen bomen op een plaats grenzend aan hun perceel staan ingetekend. Ze hebben positief gereageerd op het plaatsen van bomen op de aangegeven plaats. We hebben aangegeven dat het kan zijn dat in plaats van solitaire bomen (Vogelkers) er vormbomen moeten worden geplaatst. Ze vinden dat geen probleem.

De [REDACTED] geeft aan geen problemen te hebben met een omzetting van agrarisch naar wonen. Zij exploiteren een tuinbouwbedrijf.

Bij de [REDACTED] was ook aanwezig hun moeder [REDACTED] [REDACTED] wonend [REDACTED]. De [REDACTED] exploiteren een melkveebedrijf. Ook zij geven aan positief te staan tegenover een omzetting van agrarisch naar wonen.

Samenvattend kan gezegd worden dat alle burens positief hebben gereageerd, onze openheid over onze plannen waarderen en dat wij geen aanleiding hebben om te veronderstellen dat er bezwaar wordt gemaakt tegen een omzetting van agrarisch naar wonen.

Schijf, 17 november 2019

[REDACTED]  
Bijlage: [REDACTED]