

GEMEENTE RUCPHEN BESTEMMINGSPAN BUITENGEBIED RUCPHEN 2012, SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B TE SCHIJF

TOELICHTING

INHOUD

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Doel	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	4
1.5 Leeswijzer	4
2 De huidige situatie in het plangebied	6
3 Planbeschrijving	8
3.1 Uitgangspunten en ontwerp	8
3.2 Landschappelijke inpassing	9
4 Beleidskader	11
4.1 Provinciaal beleid	11
4.2 Gemeentelijke beleid	15
4.2.1 Structuurvisieplus	15
4.2.2 Landschapsontwikkelingsplan	15
4.2.3 Groene Kaart	15
5 Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
5.1 Water	17
5.2 Natuur	20
5.3 Archeologie	20
5.4 Cultuurhistorie	20
5.5 Bedrijfshinder	23
5.6 Geluid	23
5.7 Luchtkwaliteit	23
5.8 Bodemkwaliteit	23
5.9 Externe veiligheid	24
5.10 Geurhinder	24
5.11 Technische infrastructuur	25
6 Juridische planbeschrijving	26
6.1 Inleiding	26
6.2 Algemene toelichting verbeelding	26
6.3 Algemene toelichting regels	26
6.4 Toelichting bestemmingen	26
7 Economische uitvoerbaarheid	27
7.1 Financieel-economische haalbaarheid	27
7.2 eigendom	27
8 Overleg en inspraak	28

GEMEENTE RUCPHEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED RUCPHEN 2012, SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B TE SCHIJF

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

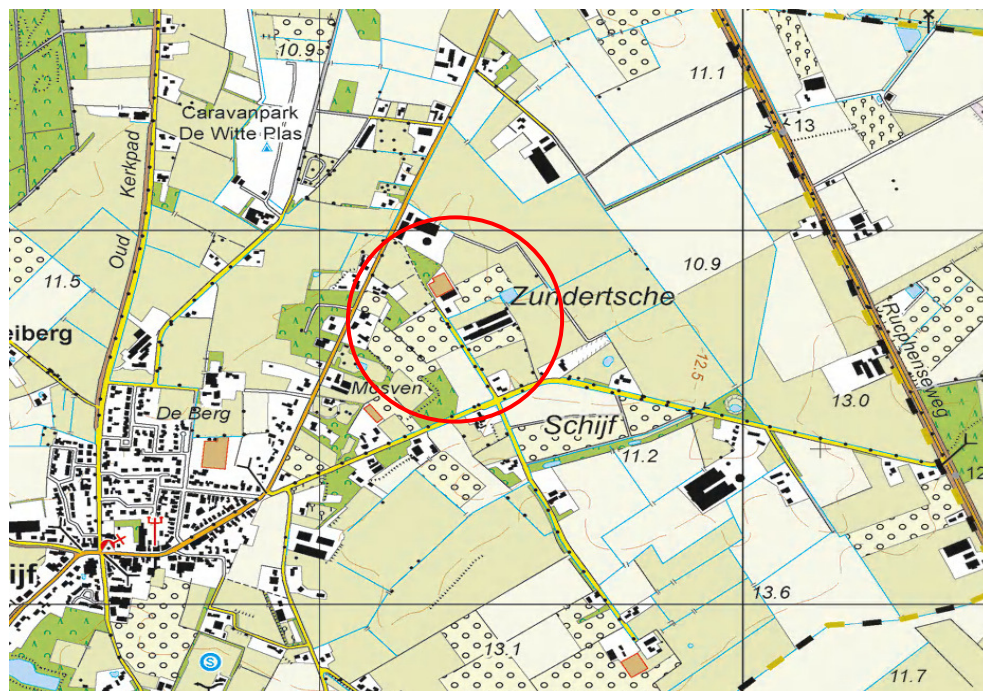
Aan de Schijfsebaan 4a is het tuindersbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. In het geldende bestemmingsplan is er ter plaatse van Schijfsebaan 4a een agrarisch bouwvlak aanwezig, waarbinnen gedeeltelijk kassen zijn gebouwd, met aan weerszijden een differentiatievak teeltondersteunende voorzieningen.

Aangezien de differentiatievakken in de huidige situatie niet aaneengesloten zijn en het bedrijf niet goed bereikbaar is voor toeleveranciers en afnemers, is de initiatiefnemer voornemens het perceel aan de Schijfsebaan 2b te verwerven. Door zijn bedrijf op deze locatie te continueren wordt de bereikbaarheid verbeterd en wordt de huiskavel aanzienlijk vergroot, wat de bedrijfsvoering ten goede komt.

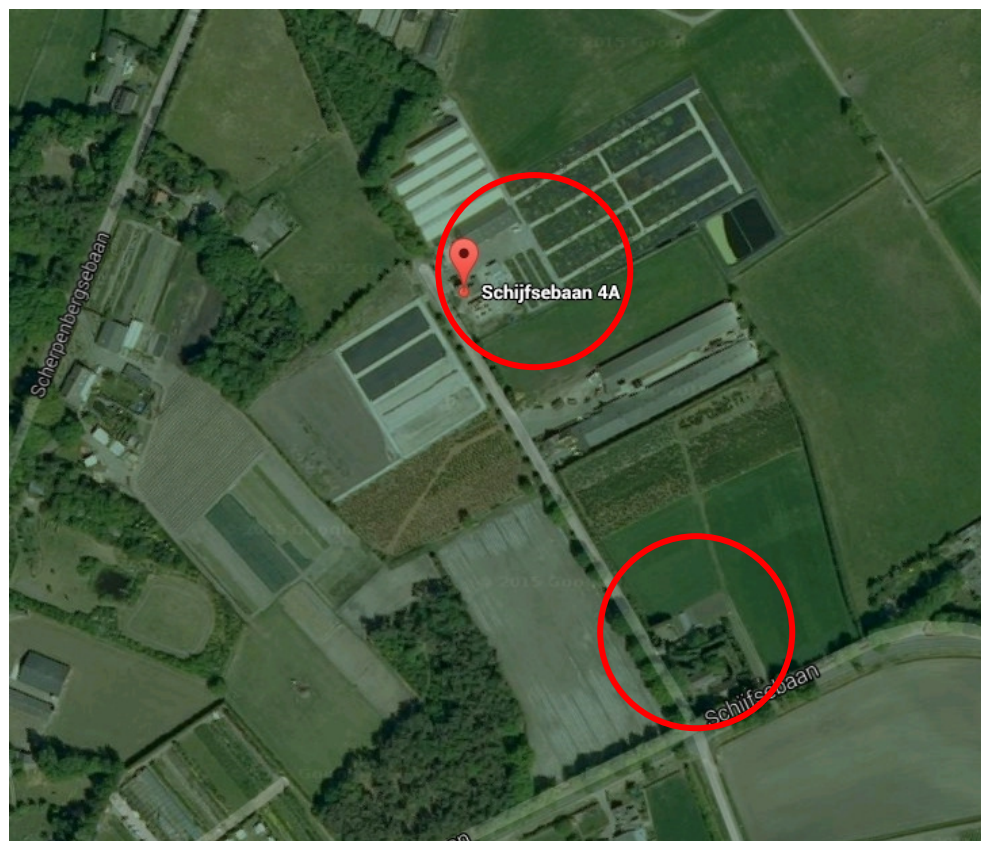
Tevens wil initiatiefnemer de differentiatievakken teeltondersteunende voorzieningen herschikken, waardoor hij het productievermogen van de grond beter kan inzetten. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft positief geadviseerd over de gevraagde ontwikkelingen (zie bijlage 7).

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Rucphen, ten oosten van de bebouwde kom van Schijf.



Afbeelding 1 - Situering plangebied



Afbeelding 2 - Luchtfoto van het plangebied; de bestaande bedrijfswoning Schijfsebaan 4A is in het bovenste cirkeltje gelegen, de huidige burgerwoning Schijfsebaan 2b is in het onderste cirkeltje gelegen.

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning Schijfsebaan 4A als burgerwoning, het gebruik van de huidige burgerwoning Schijfsebaan 2B als agrarische bedrijfswoning, met het daarbij behorend bouwblok en de herschikking van de differentiatievlakken teeltondersteunende voorzieningen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Rucphen het bestemmingsplan Buitengebied Rucphen 2012 vastgesteld. Het plangebied is grotendeels aangegeven als 'Agrarisch met waarden' met diverse gebiedsaanduidingen (zie tabel 1).

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk plan nader toegelicht. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader met betrekking tot de geplande ontwikkelingen en de kwaliteitsverbetering van het landschap. In hoofdstuk 5 worden de planologische en milieukundige aspecten van de beoogde ontwikkelingen nader beschreven. Hoofdstuk 6 behandelt het juridisch plan, de verbeelding en de bijbehorende planregels. Hoofdstuk 7 beschrijft de economische haalbaarheidsaspecten van het plan. Hoofdstuk 8 tenslotte omvat de maatschappelijke haalbaarheid.



Afbeelding 3 - Vigerend bestemmingsplan. De cijfers verwijzen naar de verkorte legenda hieronder

Tabel 1 - vigerend bestemmingsplan			
Nr. *)	adres	bestemming	Relevante aanduidingen
1	Schijfsebaan 4a	Agrarisch met waarden	- Bouwvlak - Agrarisch loonbedrijf - **)
2	Schijfsebaan 4a	Agrarisch met waarden	- Teeltondersteunende voorziening - **)
3	Schijfsebaan 4a	Agrarisch met waarden	- Teeltondersteunende voorziening - **) - Boringvrije zone
4	Schijfsebaan 2b	Agrarisch met waarden	- **) - Archeol. verw.waarde middelhoog
5	Schijfsebaan 2b	Wonen	- **) - Archeol- verw.waarde -middelhoog
*) nummer op afbeelding 3; **) = + Vrijwaringszone - radar + Reconstructiewetzone - verweingsgebied + beslotenheid.			

2. DE HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het landelijk gebied ten noordoosten van de kern Schijf. De Schijfsebaan is een verbindingsweg tussen de N638 (Zundert-Rucphen) en het dorp Schijf. Het pand Schijfsebaan 4a ligt aan een insteekweg (eveneens Schijfsebaan geheten), een voor het rijverkeer doodlopende plattelandsweg. Aan weerszijden van de Schijfsebaan liggen diverse vrijstaande burgerwoningen en agrarische bedrijven.



Afbeelding 4 - Schets van de huidige planologische situatie in het plangebied (bron: Rokx Bouwadvies, 2015) - Aan de noordkant ligt het huidige De ligging van het huidige agrarische bedrijf Schijfsebaan 4a. Het bedrijf omvat een agrarisch bouwvlak (donkergroen), met daarin een agrarische bedrijfswoning, een kassencomplex met aangebouwd dienst- en expeditiegebouw. Daarachter en aan de overzijde van de insteekweg zijn vlakken met teeltondersteunende voorzieningen gelegen (groen gearceerde vlakken). De woning Schijfsebaan 2b ligt aan de zuidzijde (geel vlak). Tussen beide in is het voormalige agrarische bedrijf Schijfsebaan 4 gelegen.



Afbeelding 5 - Bestaande bebouwing in het agrarisch bouwblok: rechts van het midden de bedrijfswoning, links de dienstgebouwen met expeditieruimte.

Het huidige agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 7154 m². De gezamenlijke oppervlakte van de huidige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 18012 m².



Afbeelding 6 - bestaande bedrijfsgebouwen; rechts van het midden de dienstgebouwen met expeditieruimte, daarachter de kassen.



Afbeelding 7 - de bestaande burgerwoning Schijfsebaan 2b.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en ontwerp

Algemeen: omwisselen Schijfsebaan 4a en Schijfsebaan 2b

Het huidige agrarisch bouwvlak is onvoldoende om de gewenste vergroting van de agrarische bebouwing te accommoderen. Bovendien is de bestaande toegangsweg vrij krap en komen er regelmatig problemen voor met de bereikbaarheid voor grote voertuigen. Daarom is gekozen voor verplaatsing van het bouwblok naar de Schijfsebaan (hoofdweg) en het omwisselen met de bestaande burgerwoning aldaar. Het is dus de bedoeling van de initiatiefnemer om zijn bedrijf te verplaatsen van Schijfsebaan 4a naar Schijfsebaan 2b. De bedrijfswoning van Schijfsebaan 4a zou dan in gebruik kunnen worden genomen als burgerwoning. Bovendien is het de bedoeling om de teeltondersteunende voorzieningen bij het bedrijf te rationaliseren.

Dit lijkt een vrij eenvoudige opzet, maar in planologische zin is het een vrij ingewikkelde operatie, die uit verschillende onderdelen bestaat.



Afbeelding 8 - Gewenste situatie. Het agrarisch bouwblok wordt verplaatst van Schijfsebaan 4a naar Schijfsebaan 2b. De woonbestemming verhuist van Schijfsebaan 2b naar Schijfsebaan 4a. Het nieuwe bouwblok wordt deels omgeven door een groenstructuur. De bestaande bosjes ten zuidwesten en ten noorden van het bedrijf worden uitgebreid. De teeltondersteunende voorzieningen ten westen van het insteekweggetje worden uitgebreid en die ten oosten van het bestaande bouwblok worden op termijn opgeheven.

Opheffen agrarisch bouwvlak Schijfsebaan 4a

Het huidige bouwvlak Schijfsebaan 4a omvat de agrarische bedrijfswoning, het dienstgebouw met expeditieruimte (in totaal 574 m²) en 2217 m² aan kassen. De kassen zullen afgebroken worden en op die plaats is een uitbreiding van het naastgelegen bosje gepland. Het dienstgebouw met expeditieruimte is nog redelijk recent van bouw. Afbraak zou een grote kapitaalsvernietiging betekenen. Daarom wordt dit gebouw gehandhaafd.

Gebruik als woning

De voormalige agrarische bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen als burgerwoning. Omdat de burgerwoning Schijfsebaan 2b bedrijfswoning wordt, neemt het aantal woningen in het buitengebied niet toe.

Verplaatsen bouwvlak naar Schijfsebaan 2b

Bij Schijfsebaan 2b hoort een groot huisperceel, dat ruimte kan bieden aan een groot agrarisch bouwvlak. De woonbestemming wordt daartoe opgeheven en krijgt de bestemming Agrarisch met waarden, net als de rest van het huisperceel. Het nieuwe bouwvlak krijgt een oppervlakte van ongeveer 14.800 m².

uitbreiding en vormverbetering teeltondersteunende voorzieningen

Tegenover de huidige bedrijfsgebouwen Schijfsebaan 4a liggen teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van betonnen infrastructuur en trayvelden/teeltvelden op een oppervlakte van 7864 m². Aan deze zijde zullen de teeltondersteunende voorzieningen worden uitgebreid over enkele aangrenzende percelen en achter het nieuwe bouwblok tot een totale oppervlakte van 34.131 m² (een toename met 26.267 m²).

opheffen andere teeltondersteunende voorzieningen

Achter de huidige bedrijfsgebouwen Schijfsebaan 4a liggen thans nog teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van betonnen infrastructuur en trayvelden/teeltvelden op een oppervlakte van 10.148 m². Deze voorzieningen zijn relatief recent en daardoor economisch nog niet afgeschreven. Over 8 jaar zal dat wel het geval zijn. Dan zullen de voorzieningen worden verwijderd en zal de grond worden teruggebracht naar reguliere agrarische grond.

aanbrengen groenvoorzieningen en natuur

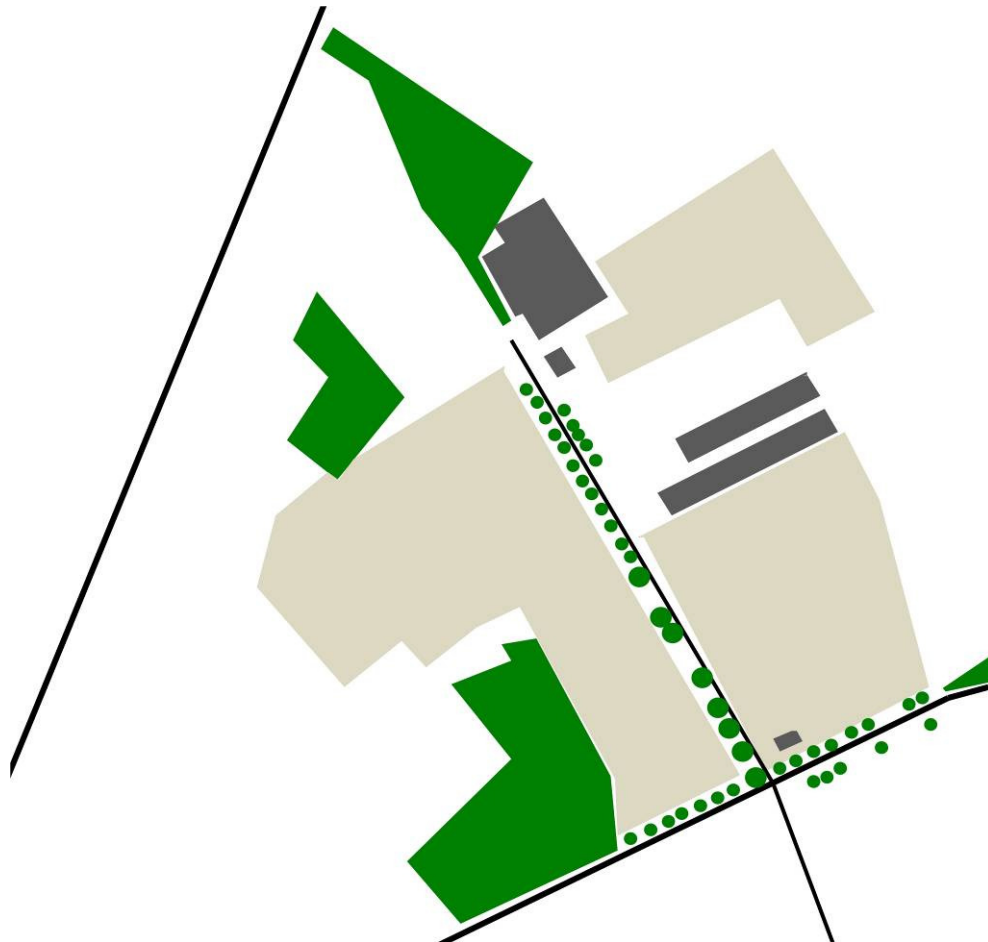
In de omgeving van het bedrijf komen diverse bosjes voor met natuurwaarde. In het kader van de kwaliteitsverbetering landschap is ervoor gekozen om deze bosjes waar mogelijk en nodig uit te breiden (omzetting landbouwgrond in natuur). Verder wordt het nieuwe bouwvlak Schijfsebaan 2b voorzien van de nodige beplanting. De omvang is bepaald aan de hand van berekeningen volgens de methodiek van kwaliteitsverbetering landschap (zie bijlage 1).

3.2 landschappelijke inpassing

De aanwezige landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden vooral bepaald door de aanwezige bosschages en de openheid van de agrarische percelen daartussen. Ook de cultuurhistorische waarden die in de omgeving aanwezig zijn, bepalen mede de landschappelijke waarde.



Afbeelding 9 - het insteekweggetje Schijfsebaan is een smalle plattelandsweg; rechts zijn de teeltondersteunende voorzieningen zichtbaar. Rechts op de achtergrond het natuurgebiedje, waaraan de toekomstige teeltondersteunende voorzieningen grenzen.



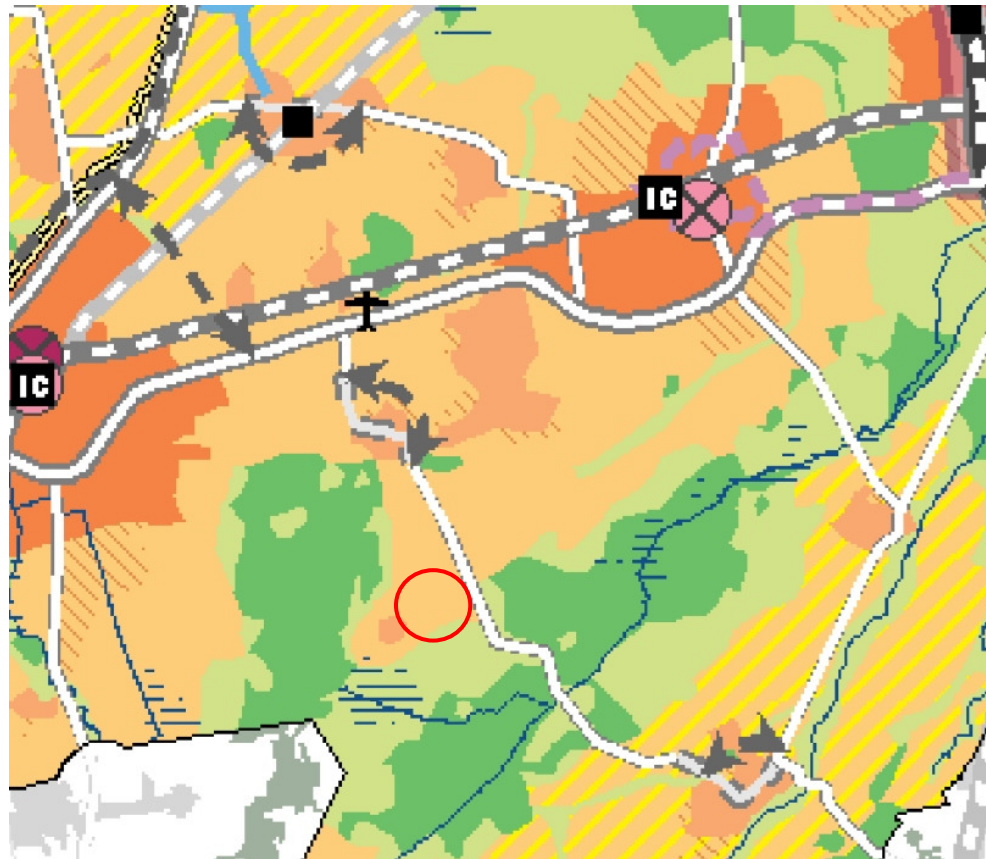
Afbeelding 10 - Huidige landschappelijke structuur - groen = bestaande opgaande beplanting; lichtgrijs = het betrokken gebied; donkergrijs = bestaande bebouwing.

Het bestemmingsplan is voorzien van een inpassingsplan¹ (zie bijlage 1), waarin is aangegeven op welke wijze het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving.

¹ Cuijpers Advies (2015): Locatie Schijfsebaan 4a en 2b, Rucphen - Inpassingsplan Kwaliteitsverbetering Landschap, 's-Hertogenbosch.

4. BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal beleid



Afbeelding 11 - De provinciale Verordening ruimte 2014 (uitsnede). Het plangebied is aangegeven als gemengd landelijk gebied. Het westelijk deel van het plangebied is bovendien (op een andere kaart) aangeduid als Boringsvrije zone.

Verordening ruimte 2014

Op provinciaal niveau is de Verordening ruimte 2014 van belang voor dit planvoornemen. De omgeving van de Schijfsebaan behoort tot het gemengd landelijk gebied. Het gemengd landelijk gebied wordt aangemerkt als een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen zoals wonen, werken (historische) landgoederen en recreatie passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

In de Verordening ruimte 2014 worden de regels gegeven voor het gemengd landelijk gebied. De relevante onderdelen uit de Verordening worden hierna kort weergegeven en middels de *cursieve* testen wordt aangetoond dat in dit geval aan die eisen is voldaan.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
Zie 3.2 en bijlage 1.
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Zie punt 2. hieronder.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
Het omwisselen van de agrarisch bouwvlak en de burgerwoonfunctie gebeurt beide op bestaande bouwpercelen, zodat aan deze voorwaarde is voldaan.
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
Het huidige agrarisch bouwvlak is onvoldoende om de gewenste vergroting van de agrarische bebouwing te accommoderen. Bovendien is de bestaande toegangsweg vrij krap en komen er regelmatig problemen voor met de bereikbaarheid voor grote voertuigen. Daarom is gekozen voor verplaatsing van het bouwblok naar de Schijfsebaan (hoofdweg) en het omwisselen met de bestaande burgerwoning aldaar.
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
Het betreft geen stedelijke ontwikkeling, maar een agrarische ontwikkeling in het landelijk gebied.
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
Dit is bepaald in de planregels.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
Zie hoofdstuk 5, waarin deze aspecten en meer naar voren komen.
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten

die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

Zie hoofdstuk 5, waarin deze aspecten en meer naar voren komen.

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Het plan voorziet in een verbetering van de bereikbaarheid, doordat de meest verkeersgenererende functie (de plantenkwekerij) wordt verplaatst naar de hoofdinfrastructuur en de minst verkeersgenererende functie (de burgerwoning) wordt verplaatst naar een rustige plattelandsweg. De bereikbaarheid van het openbaar vervoer verandert niet of nauwelijks door de beoogde functieomwisseling.

4. (...)

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Zie 3.2 en bijlage 1.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

- a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

Zie 3.2 en bijlage 1.

- b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Zie de rest van deze paragraaf.

3. De in het eerste lid 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 ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De kwaliteitsverbetering, zoals die wordt voorgesteld heeft betrekking op een samenspel van maatregelen, waarbij met name de landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen en het versterken van bestaande landschapselementen een belangrijke rol spelen.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een

passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

De landschappelijke verbetering zoals die is voorgesteld in het inpassingsplan (bijlage 1), is verzekerd door middel van dit bestemmingsplan en de daarbij behorende anterieure overeenkomst. De uitkomst van de berekening is dusdanig dat er geen bijdrage aan het landschapsfonds benodigd is.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Zie bijlage 1.

6. (...)

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

7.2 (Vollegronds)teeltbedrijven

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de gemengd landelijk gebied:
- kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een (vollegronds)teeltbedrijf mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;

Het plan omvat feitelijk geen uitbreiding van de kwekerij: alle cultuurgronden zijn reeds in eigendom; Wel wordt het bouwvlak verlegd naar de Schijfsebaan (hoofdweg), waardoor het transport verbeterd wordt. De overige ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van de teeltondersteunende voorzieningen, hangen samen met de moderne ontwikkelingen in de vaste plantenteelt. Het bedrijf acht de geplande ontwikkelingen noodzakelijk om up to date te blijven. Het bedrijf zal zich niet ontwikkelen tot een glastuinbouwbedrijf.

- kan bepalen dat de bouw of uitbreiding van kassen tot ten hoogste 5000 m² is toegestaan.

Bij het bedrijf horen nu kassen met een totale oppervlakte van 2213 m². Verder hoort er een expeditie/dienstgebouw van 574 m² bij. In de nieuwe situatie zal het expeditie/dienstgebouw een oppervlakte van ca. 1000 m² hebben en zal de kas een oppervlakte van 4800 m² hebben. De uitbreiding van de kassen bedraagt derhalve 4800-2213=2587 m², ruim onder het gestelde maximum van 5000 m².

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in:

- de bouw of de uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;

Thans hoort bij het bedrijf een oppervlakte van 17.595 m² aan permanente teeltondersteunende voorzieningen. In de geplande situatie wordt de

totale oppervlakte uitgebreid met 26.216 m² tot 43.811 m². Daarvan blijft een oppervlakte van 9.751 m² tijdelijk in gebruik totdat de huidige teeltondersteunende voorzieningen technisch zijn afgeschreven (in 2025). Uiteindelijk resteert er een oppervlakte van $43.811 - 9.751 = 34.060$ m² teeltondersteunende voorzieningen.

b. (...).

De verordening ruimte 2014 bevat geen regels ten aanzien van plattelandswoningen.

17.1 Boringsvrije zone

In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

De hierop toegespitste regels worden opgenomen in de planregels.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie-plus

In de Structuurvisie-plus staat een groen profiel centraal. In de noordzuid-gerichte groene zone worden natuur, bos, recreatie en verspreide landbouw als nevenfunctie gemengd. De meer stedelijke ontwikkeling is naar binnen gekeerd. Buiten de groenzone (m.n. de Rucphense bossen) worden bestaande kwaliteiten, die samenhangen met landbouw, zoveel mogelijk behouden. Dit resulteert in een duurzaam structuurbeeld. Hiertoe zijn de kwaliteiten van het buitengebied en de kernranden geanalyseerd en benoemd. Deze zijn sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling. Geomorfologie, bodem, water, cultuurhistorie, landschapsbeeld, natuurwaarden en landbouw vormen de dragers hiervan. In de groene zone en de Binnentuin zijn stedelijke functies, natuur en recreatie maatgevend. Voor de landbouw bieden het zuidelijk en oostelijk agrarisch gebied het belangrijkste ontwikkelingsperspectief. Zo kunnen aan de oostzijde bestaande glastuinbouwbedrijven daar uitbreiden.

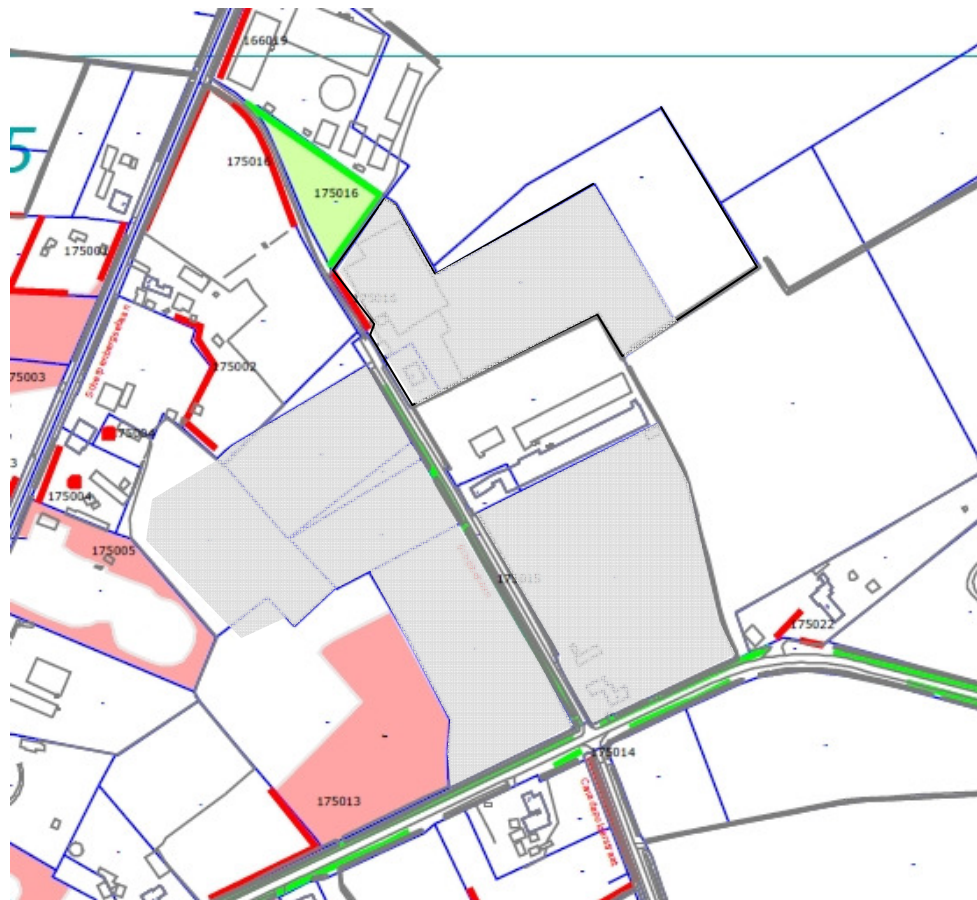
4.2.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het landschapsontwikkelingsplan (LOP) geeft sturing aan voorzienbare ontwikkelingen in het buitengebied. Tevens biedt het een handvat voor het kunnen beoordelen van niet voorzienbare ontwikkelingen. Het vormt een ontwikkelingsgerichte beleidsvisie. Het is een uitwerking van de Structuurvisie Plus en een aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied, dat vooral op beheer is gericht. Het LOP geeft ook invulling aan het convenant, dat met de provincie is gesloten over het Reconstructieplan uit 2005. Het LOP is in mei 2009 vastgesteld. Het planvoornemen heeft geen invloed op het in het LOP geformuleerde beleid.

4.2.3 Groene Kaart

De gemeente Rucphen heeft een regeling ingesteld voor de beoordeling van kapaanvragen, de "Groene Kaart". Bij deze regeling hoort een kaart waarop beschermde houtopstanden zijn vastgelegd als vlakvormige, lijnvormige en puntvormige elementen. Daarbij behoort een register in de vorm van inventarisatiebladen.

Blijkens de Groene Kaart bevinden zich in het plangebied zelf geen waardevolle groenelementen. Wel grenst het plangebied aan diverse waardevolle groenelementen. Daarmee wordt rekening gehouden in de planvorming.



Verklaring

Particuliere houtopstanden

- puntvormige elementen
- lijnvormige elementen
- vlakvormige elementen

Openbare houtopstanden

- puntvormige elementen
- lijnvormige elementen
- vlakvormige elementen

- Grens kern

Afbeelding 12 - "Groene Kaart" - de locatie is aangegeven met grijze vlakken; in het plangebied bevinden zich geen waardevolle groenelementen, maar in de onmiddellijke nabijheid wel.

plaatsvindt, is gezien de landelijke omgeving een particuliere onttrekking van grondwater niet uit te sluiten. Gegevens hieromtrent zijn echter niet beschikbaar.

Bodemopbouw

De bodemopbouw is afgeleid uit de Bodemkaart van het gebied (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 49 Oost, 1982). De bovengrond van het noordelijk plandeel bestaat uit laarpodzolgronden in lemig fijn zand. Die van het zuidelijk plandeel bestaan uit veldpodzolgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand. Deze gronden hebben een dunne humeuze bovenlaag.

Grondwater

De gegevens ten aanzien van het grondwater zijn afgeleid van de Bodemkaart (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 49 Oost, 1982). Ter plaatse van de onderzoekslocatie is Grondwatertrap VII aanwezig. Daar bedraagt de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer dan 80 cm onder maaiveld, de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld. Er zijn in de bestaande situatie geen gevallen van wateroverlast bekend.

Geplande veranderingen

Het beoogde plan voorziet in de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf van Schijfsebaan 4a naar Schijfsebaan 2b, alsmede de uitbreiding van de teeltondersteunende voorzieningen.

Relevant hierbij zijn de mutaties in de oppervlakten verharding in het plangebied.

Tabel 2 - verharding plangebied		
Soort	Oppervlakte (m ²) -	Oppervlakte (m ²) +
Bestaande af te breken bebouwing (kassen)	2.213	
Nieuwe bebouwing - (kassen) (maximum volgens bestemmingsplan)		5.000
Nieuwe bebouwing - (loods)		1.000
Bestaande teeltondersteunende voorzieningen (te verwijderen)	9.751	
Nieuwe teeltondersteunende voorzieningen		26.815
Totaal	11.964	32.815
saldo		20.851

Uit de voorgaande tabel blijkt, dat de totale verharde oppervlakte in het plangebied in de toekomst zal toenemen met ca. 20.851 m². De vuistregel is dat de capaciteit voldoende moet zijn voor een bui T=10+10%, waarbij een berging van globaal 436 m³/ha hoort. In dit geval dient de bergingscapaciteit dus minimaal $2,0851 \times 436 = \pm 909 \text{ m}^3$.

Het van de verharding afkomstige hemelwater zal op de volgende wijze worden verwerkt:

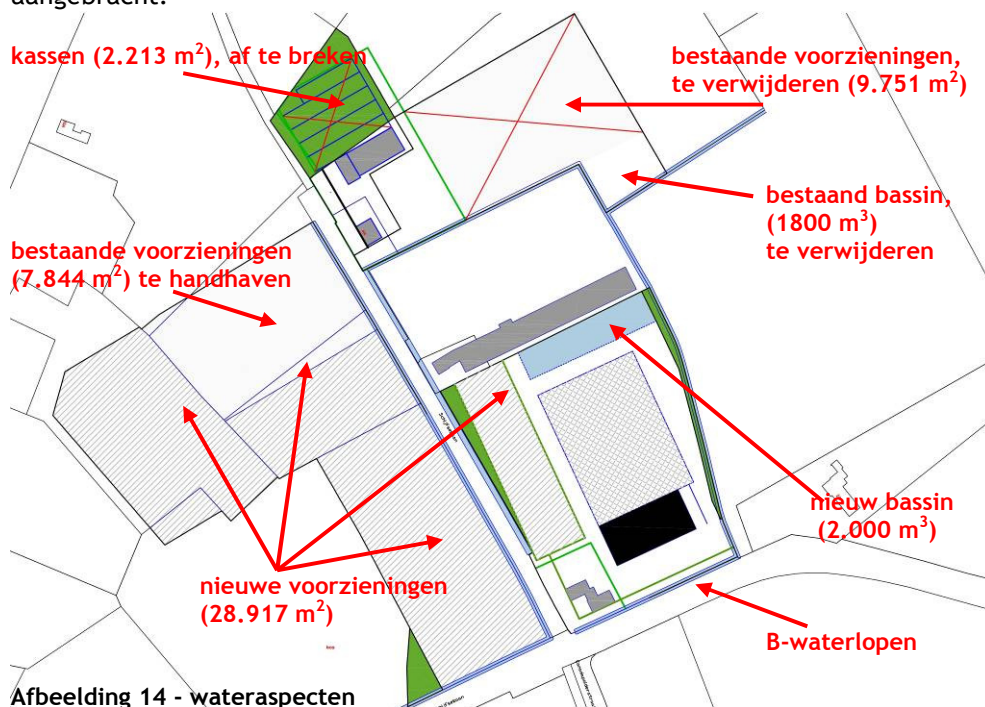
- Het bestaande bassin ten westen van Schijfsebaan 4a met een capaciteit van 1800 m³ zal worden verwijderd.
- Het water van de voorzieningen ten westen van de insteekweg zal worden opgevangen en via een filterbak naar een opslag met een capaciteit van 2200 m³ worden gevoerd; het water zal worden hergebruikt als gietwater;
- Het water van de kassen, de loods en de voorzieningen ten oosten van de insteekweg zal eveneens via een filterbak naar een nieuw bassin binnen

het bouwblok worden gevoerd met een capaciteit van 2000 m³; ook dit water zal worden hergebruikt als gietwater.

De capaciteit van de nieuwe voorzieningen (4200 m³), is veel groter dan de berekende minimumcapaciteit van 909 m³. Deze voldoet daarom aan de minimumeisen.

De hemelwaterafvoer zal niet in het riool terecht komen. Daarbij moet ervoor gezorgd worden dat er geen vervuilende stoffen in het milieu terecht komen. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwe voorzieningen milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Het huishoudelijk afvalwater wordt thans reeds afgevoerd middels twee aansluitingen op de aanwezige drukriolering. Hierin zal geen verandering worden aangebracht.



Afbeelding 14 - wateraspecten

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook in een bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. In het voorafgaande is al aangegeven dat de beoogde planherziening een verandering op watergebied inhoudt en op welke wijze dit gepland is. Het overleg met de waterbeheerder(s) is onderdeel van deze watertoets. De watertoets wordt uitgevoerd tijdens het vooroverleg met het waterschap.

5.2 Natuur

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een onderzoek ingesteld naar de ecologische omstandigheden in het plangebied en de

omgeving². De rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het rapport luiden:

"Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 8,1 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld".

Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de omvang, soort ruimtelijke ingreep en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied. Eventueel versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft het type: 'Vochtige bos met productie (N16.02) ten zuiden van de Schijfsebaan. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. De containervelden worden niet voorzien van verlichting. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, haas, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis (tabel1)) voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (vleermuisprotocol), onderzocht. In het plangebied zijn twee woningen, een gemetselde garage en een loods aanwezig, deze blijven

² Agel Adviseurs (2015): Quickscan Flora- en faunawet Schijfsebaan 4a en 2b te Schijf, Oosterhout.

met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd. De foliekas achter de loods bij de bedrijfswoning 4a komt te vervallen. Achter de woning 2b staan eveneens nog enkele houten garageboxen. Het is niet zeker of deze houten garageboxen verdwijnen met de voorgenomen planontwikkeling. Zowel de foliekas als de garageboxen bieden geen mogelijke winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen door het ontbreken van spouwmuren, dakpannen, luiken, gevelbekleding of andere dak- en of muurlagen. Het aantasten van gebouwbewonende vleermuizen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

De bomen langs de insteekweg blijven met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd. De rij met cipressen rondom het grasland zullen geheel of grotendeels worden gerooid. De stamdiameter op borsthoogte bedraagt minder dan 3 dm. De cipressen zijn te klein van omvang voor geschikte holtes voor vleermuizen, dan wel holen of loszitten schors. De cipressen konden goed worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van geschikte holtes etc. Deze zijn niet aangetroffen. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is derhalve niet te verwachten in de te rooien bomen.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Foerageergebieden kunnen onder andere bestaan uit bomen, opgaande gewassen en open water. Langs de insteekweg staan lindes als laanbomen. Deze bomen vormen een geschikt element als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. De laanbomen blijven met de voorgenomen ontwikkeling behouden en worden niet verstoord door kunstmatig licht. In de directe omgeving zijn groene lijnelementen aanwezig die door onder andere omvang en insecten aanbod een essentiële vliegroute en/of foerageergebied kunnen vormen. De rij met cipressen langs het huidige grasland vormt geen essentiële vliegroute gezien het aanbod in de directe omgeving. Tevens komt langs het huidige grasland een strook met natuurcompensatie, waardoor de functie m.b.t. vleermuizen zeker behouden blijft dan wel verbeterd. Op nog twee locaties in het plangebied zal natuurcompensatie plaats vinden. De twee waterbassins blijven met de voorgenomen planontwikkeling behouden, waarvan het bassin aan de oostzijde na economische afschrijving (>8 jaar) zal komen te vervallen. Met de voorgenomen planontwikkeling zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaste vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen. Na de economische afschrijving zal onderzocht dienen te worden welke functie het bassin aan de oostzijde voor vleermuizen vervult.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

De cipressen in het plangebied konden goed worden geïnspecteerd gedurende het veldbezoek, door het aangrenzende grasland. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. Het plangebied maakt mogelijk wel onderdeel uit van het leefgebied van de roofvogels welke conform de Quickscanhulp zijn waargenomen. Door de grondeigenaar is aan de oostzijde van het plangebied bij het waterbassin een torenvalknestkast geplaatst. Nagenoeg direct is deze door een torenvalk in

gebruik genomen. Gedurende het veldbezoek zat er een torenvalk op de nestkast en waren de jongen vanuit de nestkast hoorbaar. Met de voorgenomen planontwikkeling blijft deze nestkast behouden en zal op geen enkele wijze worden gehinderd. Met de voorgenomen ontwikkeling zal alleen het grasland minder geschikt worden als foerageergebied voor roofvogels. Gezien de impact van de ontwikkeling, de natuurcompensatie en de aanwezige natuur in de directe omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten.

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de aanwezigheid van zowel een land- als waterhabitat. Algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker zijn licht beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet waarbij bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen geldt. Met de voorgenomen planontwikkeling zal het waterbassin behorende bij het oostelijk gelegen containerveld pas na economische afschrijving verdwijnen. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Het groen in het plangebied bestaat uit containervelden met vaste planten en algemeen voorkomende gras- en kruidachtige. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied, het gebruik en de directe omgeving is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde voorkomen. In het plangebied zijn twee waterbassins aanwezig, waarvan er in één goudwinde zijn uitgezet. Het voorkomen van beschermde vissoorten in het plangebied is niet waarschijnlijk. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde."

Alles bij elkaar genomen kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen planontwikkeling geen effect zal hebben op in de (wijde) omgeving aanwezige beschermde gebieden en geen relevant effect zal hebben op beschermde planten diersoorten.

5.3 Archeologie

Volgens het vigerende bestemmingsplan rust er op het plangebied de aanduiding: archeologische verwachtingswaarde middelhoog. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde middelhoog' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Bij het roeren van de grond over een oppervlakte groter dan 750 m² en een diepte van 50 cm of meer, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dat is hier het geval. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd³. De rapportage is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

"Transect heeft in opdracht van Rokx Bouwadvies BV een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Schijfsebaan 2b en 4a te Schijf (gemeente Rucphen; ...). Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanherziening en omvat drie percelen, te weten een perceel aan de Schijfsebaan 2b en twee percelen aan de Schijfsebaan 4a. (...)

³ Transect (2015): rapport 680, De Schijfsebaan nrs. 2b & 4a te Schijf (gem. Rucphen) - Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase), Utrecht.

Uit het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek blijkt dat alle onderzochte percelen zijn geëgaliseerd, waarbij het dekzand tot in de C-horizont is afgetopt. Ter hoogte van het perceel aan de Schijfsebaan 2b bevindt zich een dichtgeschoven ven. Aan de randen hiervan en op de andere percelen ligt het dekzand op circa 0,2 tot 0,5 m -Mv. Volgens de bodemkaart bestonden de percelen oorspronkelijk uit laarpodzolgronden. Ter hoogte van het perceel aan de Schijfsebaan 2b was sprake van een lichte dekzandewelving, maar deze is volledig geëgaliseerd. Het natuurlijke reliëf ter hoogte van de bedrijfsvoorzieningen aan de Schijfsebaan 4a is ook grotendeels geëgaliseerd, blijkens de zeer geringe dieptes waar de C-horizont van het dekzand op is teruggevonden. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek is de archeologische verwachting van het plangebied laag.

Advies

Er worden geen archeologische vervolgmaatregelen geadviseerd.

Kanttekening

Onderhavig onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke methoden en inzichten en is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen dan wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische resten niet gegarandeerd worden. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Monumentenwet 1988 te worden gemeld."

Geconcludeerd kan worden dat de kans op het aantreffen van archeologische restanten uiterst gering is en dat er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Mochten er onverhoopt toch waardevolle restanten worden aangetroffen, dan zal dit overeenkomstig de wet, onverwijld worden gemeld aan het bevoegd gezag.

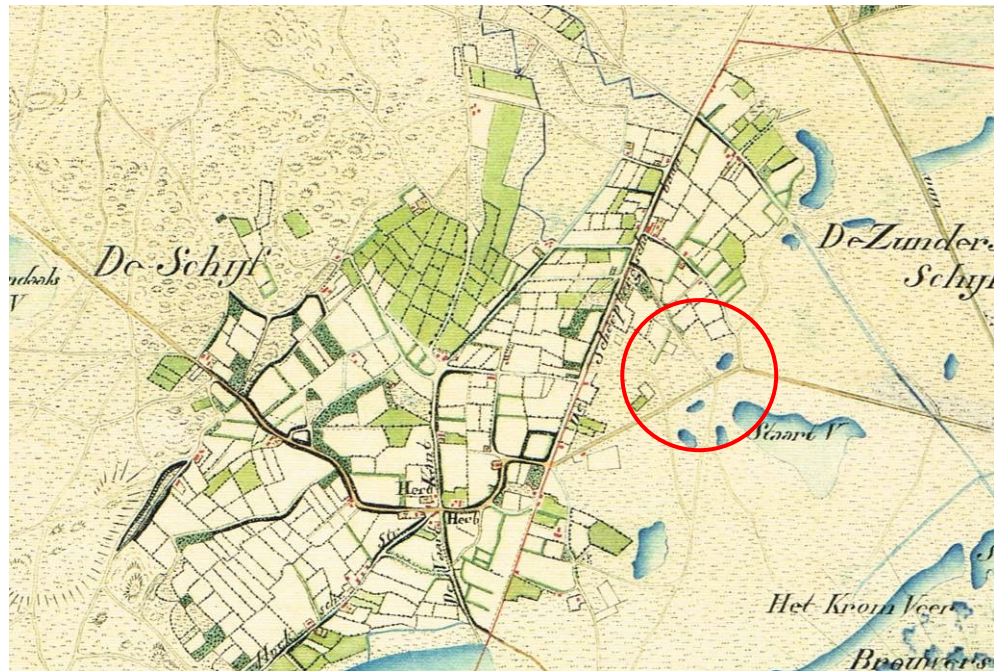
5.4 cultuurhistorie

ondergrond

Kenmerkend voor het landschap rondom de kern Schijf is de ligging op relatief arme dekzanden. In het verleden waren deze zanden op diverse plaatsen bedekt met veengronden. Het veen is sinds de middeleeuwen geleidelijk afgegraven en de onderliggende zandgronden werden in gebruik genomen als landbouwgrond. De veld- en laarpodzolgronden die in de omgeving van de Schijfsebaan liggen, zijn ontstaan na het afgraven van de veenlagen.

ontwikkeling van het gebied

De Scherpenbergsebaan is het restant van een oude turfvaart. Vanuit deze as werden de omringende veengronden afgegraven en via de vaart werd de turf afgevoerd. Toen de turfwinning in de loop van de 17e en 18e eeuw afnam, mede doordat de brongebied uitgeput raakten, verdween de vaart en bleef de naastgelegen vaartweg als verkeersweg over. Nu vormde deze weg de centrale as voor de ontginning van de na de veenwinning overgebleven zandgronden.



Afbeelding 15 - Situatie van het plangebied omstreeks 1830. Duidelijk is te zien hoe de kern Schijf met het daarbij behorende cultuurland als een "eiland" te midden van de woeste gronden gelegen is. Het plangebied ligt aan de rand van dat "eiland" en bestaat deels uit cultuurgronden met hagen en deels uit heide met vennetjes.



Afbeelding 16 - Situatie van het plangebied omstreek 1900. Opvallend zijn de 'groene kamers': de door hagen en houtwallen omgeven perceeltjes; de randen hadden een functie voor de houtproductie en als afscheiding van de percelen; de omrandingen zijn inmiddels geheel verdwenen en in plaats van een heggenlandschap is een open landschap ontstaan. Ter hoogte van Schijfsebaan 2b lag het "Mosven", een heideven, zoals die veel voorkwamen in deze omgeving.

Het onbruikbare veenlaagje dat was overgebleven werd in het zand gewerkt en zo ontstond akkergrond. Het gebied aan weerszijden van de Scherpenbergsebaan is van daaruit ontgonnen, hetgeen geleid heeft tot een strokenverkaveling met langgerekte stroken, die vervolgens in blokvormige kavels werden verdeeld. Diverse dwarswegen zorgden voor de ontsluiting van achterliggende percelen. De insteekweg naar de Schijfsebaan is een van die dwarsverbindingswegen. De Schijfsebaan is een oude verbindingsweg over de heide tussen Schijf en Zundert.

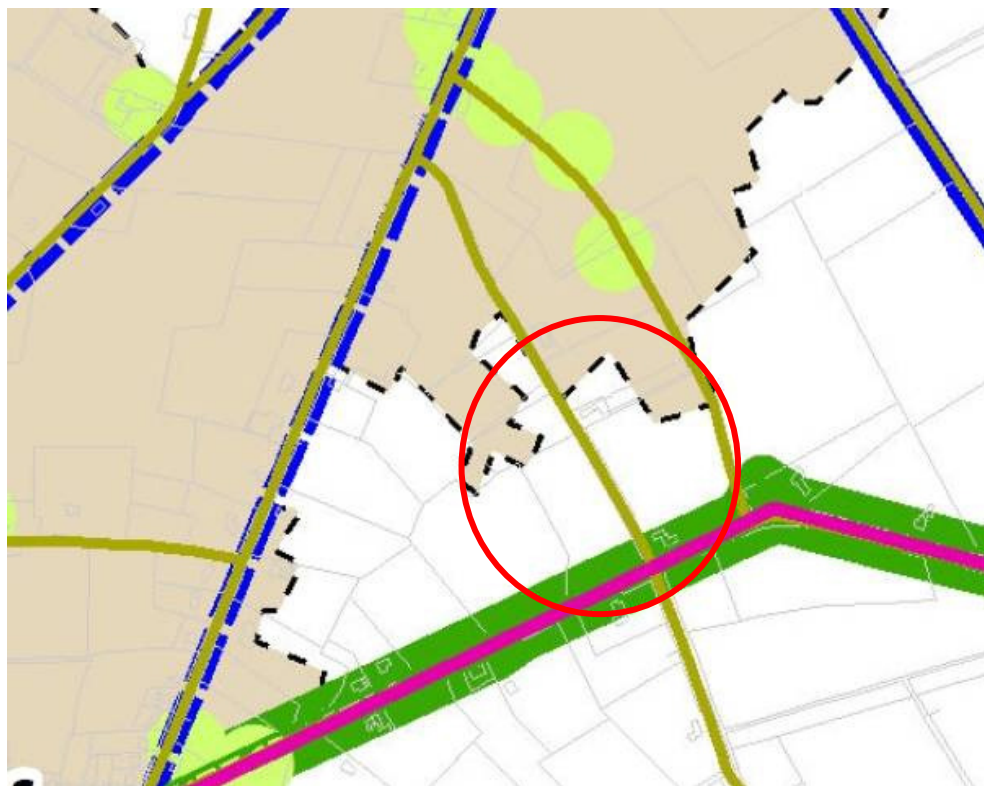
Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

De Cultuurhistorische waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen.

Deze kaartlagen zijn een uitwerking van het provinciaal cultuurhistorisch belang zoals verwoord in de Structuurvisie RO (vastgesteld PS 1 oktober 2010) en de Verordening ruimte fase 2 (vastgesteld PS 17 december 2010). Het plangebied wordt niet aangemerkt als een gebied met cultuurhistorische waarden van provinciaal niveau.

Gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart

De gemeente Rucphen heeft in 2012 een cultuurhistorische waardenkaart laten vervaardigen. Daarop staan de cultuurhistorische waarden aangegeven die in het landschap en de dorpen van de gemeente nog herkenbaar zijn.



Afbeelding 17 - Gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart 2012 (IDDS 2012) - in en nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of andere cultuurhistorische waarden aanwezig;

Uit de inventarisatie blijkt, dat het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in het gebied dat ook in 1840 al in cultuur was. De Schijfsebaan wordt aangegeven als een oude weg met laanbeplanting. De zijstraat waaraan nr. 4a gevestigd is, is aangegeven als oude plattelandsweg. Deze wegen hebben een lokale cultuurhistorische waarde. Door de voorgenomen veranderingen worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast. Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de Schijfsebaan zelf. Daarom hoeven er in het bestemmingsplan geen beschermende bepalingen ten aanzien van aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen te worden.

monumenten en karakteristieke bebouwing

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin zijn panden aangewezen als MIP-object.

5.5 Bedrijfshinder

In de omgeving van een nieuwe woning kunnen bedrijven voorkomen die door hun aanwezigheid hinder kunnen veroorzaken voor het woonmilieu ter plaatse. Het gaat daarbij om aspecten als geluidsoverlast, geurhinder, stofhinder, veiligheid, verkeershinder etc.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen niet-agrarische bedrijven aanwezig. Wel zijn er agrarische bedrijven in de directe omgeving van de onderhavige locatie aanwezig die mogelijk van invloed zouden kunnen zijn op de planvorming in het plangebied. Maatgevend is hierbij de geurhinder. Dit aspect wordt nader omschreven in 5.10.

5.6 Geluid

Binnen het plangebied zijn twee gevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder aanwezig: de agrarische bedrijfswoning Schijfsebaan 4a en burgerwoning Schijfsebaan 2b. Het plan voorziet in het omwisselen van deze functies. Het aantal bestemmingen zal niet toenemen. Omdat het bestemmingsplan evenmin betrekking heeft op andere veranderingen in de akoestische situatie, is het opstellen van een akoestische rapportage niet noodzakelijk.

5.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) de meest kritische vervuilingen.

Binnen het plangebied zijn twee gevoelige bestemmingen in de zin van de Wet milieubeheer aanwezig: de agrarische bedrijfswoning Schijfsebaan 4a en burgerwoning Schijfsebaan 2b. Het plan voorziet in het omwisselen van deze functies. Deze veranderingen hebben geen invloed op de luchtkwaliteit.

5.8 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een milieukundig bodemonderzoek ingesteld⁴. Het rapport is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

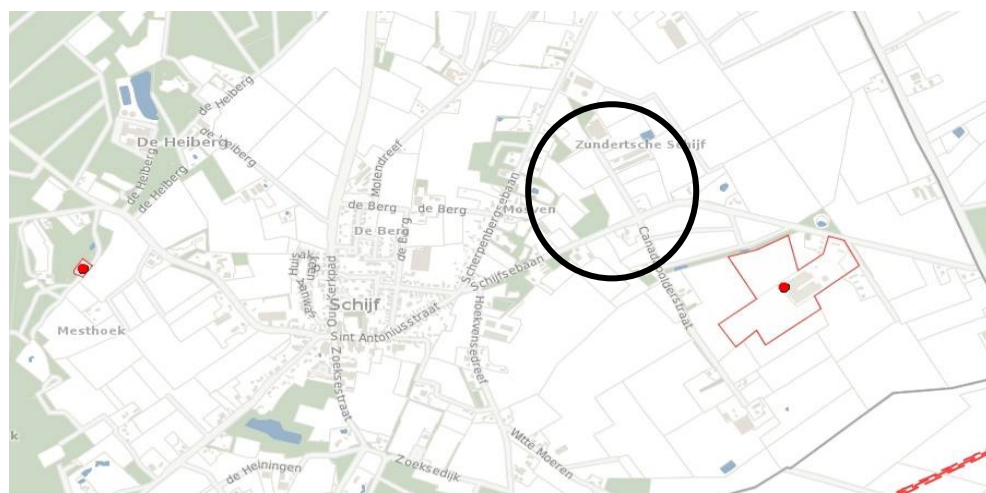
"Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond ter plaatse van boring A08/A100 (Schijfsebaan 2b) over een oppervlakte van circa 12 m² tot een diepte van circa 150 cm-mv sterk verontreinigd is met lood. Derhalve wordt verwacht dat een bodemvolume van circa 18 m³ sterk verontreinigd is met lood. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging is sprake indien in tenminste een volume van 25 m³ grond (en voor grondwater in een bodemvolume van 100 m³) de interventiewaarde wordt overschreden. Aangezien het volumecriterium voor grond niet wordt overschreden, is hier geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Geadviseerd wordt bij eventuele toekomstige graaf- en/of bouwwerkzaamheden ter plaatse en/of nabij boring A08/A100 aan de Schijfsebaan 2b de sterke loodverontreiniging in de grond conform de geldende regelgeving te saneren. Bij ongewijzigd gebruik van de locatie is een sanering van de loodspot niet verplicht (in de huidige planvorming zal deze locatie ongewijzigd blijven).

De resultaten van het onderzoek vormen, met in acht name van bovenstaande, geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming en herinrichting van het terrein

Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om bestemmingsplanwijziging en/of aanvraag om omgevingsvergunning te voegen."
Geconcludeerd kan worden dat het milieukundig bodemonderzoek geen omstandigheden aan het licht heeft gebracht die de geplande veranderingen onmogelijk zouden maken of beperken.

5.9 Externe veiligheid



Afbeelding 18 - Externe veiligheid - in de nabijheid van het plangebied zijn het er geen bronnen van potentieel risico (bron: www.brabant.nl - risicokaart); het plangebied (omcirkeld met zwart rondje) ligt buiten risicozones.

⁴ Wematech (2015): Verkennend en nader bodemonderzoek Schijfsebaan 2b en 4a Schijf, Oud Gastel.

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen en transport van gevaarlijke stoffen.

Blijkens de provinciale risicokaart ligt het plangebied buiten de zonering van grote transportassen of van potentieel risicovolle bedrijven.

5.10 Geurhinder

Ten behoeve van de opstelling van dit bestemmingsplan is een geuronderzoek ingesteld⁵. De resultaten daarvan zijn in bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. In het onderzoeksrapport worden de volgende conclusies getrokken:

"Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een achtergrondbelasting van maximaal 6,644 oue/m³. Uit de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' blijkt dat bij een achtergrondbelasting van 7 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 10%. In de handreiking is aangegeven dat bij een percentage geurgehinderden van 5-10% sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

De eventuele ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen en nabij het plangebied en de veehouderijen. Ontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet."

Geurhinder vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.11 Technische infrastructuur

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, ondergrondse transportleidingen, invliegfunnels of straalpaden aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het planvoornemen.

⁵ Rokx Bouwadvies bv (2015): Geuronderzoek Schijfsebaan 4a en 2b te Schijf, Sprundel.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het plangebied van deze planherziening omvat alle gronden die bij de functiewijziging, de uitbreiding van de teeltondersteunende voorzieningen en de realisering van landschappelijke voorzieningen betrokken zijn.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

In de terminologie van de Wro wordt er gesproken over de verbeelding. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit bestemmingsplan
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden. Binnen de plangrens is de bestemming “wonen/plattelandswoning” aangebracht op de voormalige agrarische bedrijfswoning Schijfsebaan 4a. Verder is een agrarisch bouwblok aangebracht op en achter de voormalige burgerwoning Schijfsebaan 2b.
- de hoofdbestemming in het gebied is 'Agrarisch met waarden - landschappelijk'; deze zal worden gehandhaafd.
- de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - radar', 'reconstructiezone verwevingsgebied', 'beslotenheid' en 'archeologische verwachtingswaarde middelhoog' zijn al in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen en worden in dit bestemmingsplan ongewijzigd gehandhaafd.
- toegevoegd wordt de aanduiding 'boringsvrije zone' voor het gebied ten westen van de insteekweg Schijfsebaan, omdat deze zonering aldus in de Verordening ruimte 2014 is opgenomen.
- de aanduiding 'teeltondersteunende voorziening' wordt uitgebreid over de geplande uitbreiding ervan.
- de aanduiding 'teeltondersteunende voorziening' wordt geschrapt voor het gedeelte ten oosten van Schijfsebaan 4a. De bestaande teeltondersteunende voorzieningen zullen daarmee in het overgangsrecht worden geplaatst en zullen, overeenkomstig hetgeen bepaald wordt in de anterieure overeenkomst, vóór 1 januari 2025 moeten worden verwijderd.
- overige aanduidingen, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

Het plangebied omvat de nieuwe bouwkaavel. De rest van het perceel behoudt de agrarische bestemming die daarop in het vigerende bestemmingsplan is gelegd.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied, zoals die thans gelden, vervallen voor de gronden binnen de plangrens. Ter plaatse komt de nieuwe bestemming gelden met de bijbehorende regels.

6.4 Toelichting bestemmingen

De bestemmingsregels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de vigerende planregels van het bestemmingsplan Buitengebied. Dat vergemakkelijkt het gebruik van dit bestemmingsplan niet alleen, maar zorgt ook voor een goede aansluiting om het omliggende gebied.

De toepassingsbepalingen zijn geheel conform die van het vigerende bestemmingsplan.

De bestemmingsbepalingen zijn eveneens afgestemd op die van het vigerende bestemmingsplan. Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- ***Agrarisch met waarden - landschappelijk***

Deze bestemming is gelegd op de agrarische gronden en op het toekomstige bouwblok op Schijfsebaan 2b (voormalige burgerwoning); de bestemmingsbepalingen zijn, voor zover relevant, gelijk aan die van het bestemmingsplan Buitengebied, inclusief de relevante wijzigingsbepalingen.

- ***Bos***

Deze bestemming is gelegd op de nieuwe bosperceeltjes, aansluitend op de bestaande bospercelen ten noorden en ten westen van het plangebied.

- ***Groen***

Deze bestemming is gelegd op de nieuwe groenstroken rondom het bouwblok Schijfsebaan 2b. Deze gronden hebben tevens de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' gekregen, waarmee de doeleinden van deze bestemming goed worden aangegeven. De regels stemmen overeen met die van de gelijknamige bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied.

- ***Wonen***

Deze bestemming is gelegd op de woning (voormalige agrarische bedrijfswoning) Schijfsebaan 4a. De bestemmingsbepalingen stemmen overeen met die in het geldende bestemmingsplan buitengebied.

De algemene bepalingen en de slotbepalingen zijn weer afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied. Alleen de relevante bepalingen zijn overgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planherziening omvat een juridische regeling voor het realiseren van een aantal veranderingen in en rondom het agrarisch bedrijf Schijfsebaan 4a. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten, het bouwrijp maken van het nieuwe bouwvlak, afbraak van de huidige kassen etc. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin alle voorwaarden en financiële afspraken worden vastgelegd (vóór het bestemmingsplan wordt vastgesteld). Daarin wordt ook een regeling over vergoeding van eventuele planschade⁶ (zie bijlage 2) opgenomen.

7.2 Eigendom

De initiatiefnemer heeft de beschikking over de betreffende gronden. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde functiewijzigingen bekend. Daarom moet het plan ook in dit opzicht haalbaar worden geacht.

⁶ Cuijpers Advies (2015): Schijfsebaan 4a en 2b te Schijf - Planschaderisicoanalyse, 's-Hertogenbosch.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak

p.m.

8.2 Overleg

p.m.

Bijlagen bij deze toelichting:

- Bijlage 1 - Cuijpers Advies: Inpassingsplan Kwaliteitsverbetering Landschap*
- Bijlage 2 - Cuijpers Advies: Planschaderisicoanalyse*
- Bijlage 3 - Rokx Bouwadvies BV: Geuronderzoek*
- Bijlage 4 - Agel Adviseurs: Quickscan Flora- en faunawet Schijfsebaan 4a en 2b te Schijf*
- Bijlage 5 - Transect-rapport 680: De Schijfsebaan nrs. 2b & 4a te Schijf (gem. Rucphen) Een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase)*
- Bijlage 6 - Wematech: Verkennend en nader bodemonderzoek Schijfsebaan 2b en 4a Schijf.*
- Bijlage 7 - Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen d.d. 16 07 2015.*

's-Hertogenbosch, mei/juli 2015

CUIJPERS ADVIES
PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.

