



**Studio SBA**  
☎ +31 (0)630 673 359  
☎ +31 (0)413 243 440

📍 Voederheil 18b, 5411 RK, Zeeland  
✉ info@studio-sba.nl  
🌐 www.studio-sba.nl

## **TOELICHTING**

### **23.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **23.6.1 Wijziging t.b.v. woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
  1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';  
of
  2. (voormalige) beeldbepalende (woon)boerderijen;

#### Motivatie:

Het initiatief is meerdere keren met de Monumentencommissie besproken en men heeft positief advies over het plan gegeven. De woonboerderij is als cultuurhistorisch waardevol bestempeld. Dit hebben wij onderbouwd middels een rapportage welke bij de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend: "HO\_Graspeel-11\_Zeeland\_def"

- b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1000 m<sup>3</sup> bedraagt;

#### Motivatie:

Het hoofdgebouw heeft voor splitsing een inhoudt van 2120 m<sup>3</sup>

- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

#### Motivatie:

Op de uitbreiding aan achterzijde en rechterzijde bij nummer 11a na, behoud de woonboerderij zijn originele formaat.

- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

#### Motivatie:

Het initiatief is beoordeeld door de Welstandscommissie en de Monumentencommissie. Beide hebben het plan akkoord bevonden en vinden de gekozen wijze van behoud van de voormalige boerderij een waardevolle toevoeging.

- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

Motivatie:

Het hoofdgebouw is op exact dezelfde locatie geprojecteerd als de huidige vervallen woonboerderij.

Zie hiervoor bestaande situatietekening BA-01 en nieuwe situatietekening BA-03.

In overeenstemming met Gemeente Landerd is het slopen van de ernstig vervallen bijgebouwen toegestaan.

Op de nieuwe situatie is de toekomstige positie van de bijgebouwen weergegeven. Volgens de Gemeente Landerd, Welstandscommissie en Monumentencommissie een voorstelbare compositie.

- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;

Motivatie:

De woonboerderij wordt van 1 woning gesplitst in 2 woningen.

- g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;

Motivatie:

Het gehele plan is opgesteld met behoudt van de huidige bebouwing, vorm en materialisering. Zie hiervoor tekening BA-01 t/m BA-03 welke bij de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

- h. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning. Alle overige gebouwen dienen te worden gesloopt. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd. Hiervoor geldt het volgende:

1. per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte is 25% extra bebouwde oppervlakte toegestaan. De reeds toegestane 80 m<sup>2</sup> telt niet mee bij de berekening van het percentage;
2. de in totaal toegestane bebouwde oppervlakte mag echter niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;

Motivatie:

Het bebouwd oppervlak van vergunning plichtige bijgebouwen bedraagt 80m<sup>2</sup> per woning. Daarnaast behoudt elke woning het recht op vergunningsvrije bouwwerken conform BOR bijlage II. Er wordt in beginsel door initiatiefnemers geen aanvraag voor bijgebouwen ingediend, ook wordt in beginsel geen gebruik gemaakt van de sloopbonusregeling. Mochten de initiatiefnemers in toekomst een bijgebouw willen oprichten zal men zich aan bovenstaande regels conformeren en indien noodzakelijk een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning indienen.

- i. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

Motivatie:

De bestaande bebouwing heeft nu al de volledig de bestemming woning. Vanuit het uitgangspunt 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' (goede ruimtelijke ordening) en het feit dat sprake is van wijzigingsbevoegdheid indien aan bepaalde voorwaarden in het bestemmingsplan wordt voldaan, kunnen geen verdere eisen worden gesteld. Dit is in praktische zin op deze locatie en specifiek plan ook niet nodig gelet op de beperkte verkeersintensiteiten en geluidbelasting van het wegverkeer.

In het kader van het bouwbesluit (wettelijk geluidbinnenniveau van 33 dbA) moet in principe onderzocht worden of hieraan wordt voldaan. Op basis van het regionale verkeersmodel heeft de ODBN een 'quick-scan' uitgevoerd. Het verkeer op de Graspeel veroorzaakt een belasting van 53dBA op de gevel Graspeel 11 aan de zijde van de Graspeel. Met een standaard geluidwering van 20 wordt aan de vereiste binnenwaarde voldaan.

Het verkeer op de Peelweg levert een gevelwaarde van 48 dBA. Dit is dus ook geen probleem.

Nader akoestisch onderzoek (bouwbesluit) kan in dit geval achterwege blijven.

- j. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere voor het aspect geur indien sprake is van een geurgevoelig object;

Motivatie:

Het object is een geurgevoelig object, conform "kaart 3, gecumuleerde geurbelasting 2017". De gecumuleerde geurbelasting voor dit object is kleiner 6 ouE/m<sup>3</sup>. Dit houdt in dat er een geurhinder is van max 8% in het concentratiegebied en max 14% in het niet-concentratiegebied.

Sinds het vaststellen van de geurkaar op 12-09-2017 hebben zich geen wijzingen in de vergunningen van de bedrijven in de omgeving voorgedaan, verder geuronderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

In de directe omgeving liggen geen bedrijven met emissiefactor. Wel een aantal bedrijven in de agrarische sector welke dieren houden.

- |                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| - Graspeel 15, 5411 LB Zeeland. | > | 154 paarden, 3 jaar en ouder             |
|                                 | > | 168 paarden, jonger dan 3 jaar           |
|                                 | > | minimale afstand 50m                     |
|                                 | > | werkelijke afstand 134m                  |
| <br>                            |   |  |
| - Graspeel 16, 5411 LB Zeeland. | > | 200 melk en kalfkoeien, ouder dan 2 jaar |
|                                 | > | 140 vrouwelijk jongvee, tot 2 jaar       |
|                                 | > | minimale afstand 50m                     |
|                                 | > | werkelijke afstand 316m                  |

- Graspeel 19, 5411 LB Zeeland.
  - > 7 koeien, ouder dan 2 jaar
  - > 15 schapen, ouder dan 1 jaar
  - > 20 paarden, 3 jaar en ouder
  - > minimale afstand 50m
  - > werkelijke afstand 239m
  
- Graspeel 28, 5411 LC Zeeland.
  - > 55 koeien, ouder dan 2 jaar
  - > 50 vrouwelijk jongvee, tot 2 jaar
  - > 9 vleeskalveren, 0 tot 8 maanden
  - > 31 vleesstieren, 6 tot 24 maanden
  - > 21 paarden, 3 jaar en ouder
  - > 2 paarden, jonger dan 3 jaar
  - > minimale afstand 50m
  - > werkelijke afstand 82m
  
- Graspeel 32, 5411 LC Zeeland.
  - > 72 koeien, ouder dan 2 jaar
  - > 47 vrouwelijk jongvee, tot 2 jaar
  - > 896 vleesvarkens, tot 7 maanden
  - > minimale afstand 50m
  - > werkelijke afstand 288m
  
- Graspeel 39, 5411 LB Zeeland.
  - > 64 koeien, ouder dan 2 jaar
  - > 139 vrouwelijk jongvee, tot 2 jaar
  - > 52 schapen, ouder dan 1 jaar
  - > minimale afstand 50m
  - > werkelijke afstand 911m

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ruimtelijke ontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect geur.

k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Motivatie:

Het splitsen van de boerderijwoning heeft geen verkeerskundige gevolgen omdat het voor- en achterhuis beide al zijn voorzien van een inrit. Een voor toegang tot het voormalige woonhuis en een voor toegang tot het achterhuis/stal met bijgebouwen.

Daarnaast worden na splitsing beide inritten verhard en voorzien van tenminste 2 parkeerplaatsen per woning. In werkelijkheid zal blijken dat het aantal parkeervoorzieningen groter is (gezien formaat inritten, zie tekening BA-03), dat parkeren van bezoekers tevens op eigen terrein kan geschieden.

Het afvoeren van regenwater dient op eigen terrein te worden opgelost. Hiervoor hebben we voor beide woningen de hoeveelheid regenwater bepaald voor het bebouwd oppervlak. Dit wordt afgekoppeld op een op het terrein aan te brengen ondergrondse grindbak (zie tekening BA-03). De grindbak heeft een porositeit van 30% wat inhoudt dat bij 4,65m<sup>3</sup> regenwater (van bebouwd oppervlak) een grindbak van 15,5m<sup>3</sup> moet worden aangebracht.

Voor het verharde oppervlak (inrit, tuinpaden, etc.) dient een extra capaciteit worden opgenomen van 0,01m<sup>3</sup> per vierkante meter verhard oppervlak, rekening houdend met de porositeit van de grindbak komt dit neer op 0,033m<sup>3</sup> per vierkante meter.

I. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;

#### Motivatie:

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

Dit initiatief sluit aan bij het hergebruik van verouderde locaties en het saneren van ongewenste functies in het buiten gebied.

Doordat de woningsplitsing plaatsvindt binnen een bestaande woonboerderij kan de ontwikkeling als passend binnen de omgeving worden gezien en worden omliggende functies niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Door het landschappelijk inpassen van het plangebied worden de omgevingskwaliteiten verder versterkt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

Voor toets nota kwaliteitsverbetering, landschapsbeleidsplan en flora en fauna zie resp. x1. x2. en x3. verderop in dit document. Tevens is de conclusie verwerkt in een zorgvuldige landschappelijke inpassingsplan, welke aan dit document is bijgesloten (x4.).

m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

Motivatie:

De gemeente Landerd streeft naar versterking van (onder andere) de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Per initiatief dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de gebiedsindeling in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027. Uitgangspunt is het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen, het liefste binnen het plangebied. Is dat niet mogelijk, dan dient er een bijdrage in het fonds Kwaliteitsverbetering landschap worden gestort. Met dit fonds worden concrete projecten uit het landschapsbeleidsplan uitgevoerd.

Bijgesloten aan deze aanvraag omgevingsvergunning is een situatietekening weergegeven (BA-03). Deze situatietekening is voorzien van de gewenste perceel inrichting. Naast dat het perceel is omgeven met bomen, worden ook de tuinen met inheemse planten en bomensoorten aangeplant. Dit principe is op de situatietekening weergegeven.

Voor toets nota kwaliteitsverbetering, landschapsbeleidsplan en flora en fauna zie resp. x1. x2. en x3. verderop in dit document. Tevens is de conclusie verwerkt in een zorgvuldige landschappelijke inpassingsplan, welke aan dit document is bijgesloten (x5.).

n. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

Motivatie:

Door het slopen van bestaande vervallen bijgebouwen en het saneren van asbest, wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Daarnaast zal het renoveren van de woonboerderij al een enorme kwaliteitsverbetering zijn voor de omgeving.

Voor toets nota kwaliteitsverbetering, landschapsbeleidsplan en flora en fauna zie resp. x1. x2. en x3. verderop in dit document. Tevens is de conclusie verwerkt in een zorgvuldige landschappelijke inpassingsplan, welke aan dit document is bijgesloten (x5.).

o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

Motivatie:

Het perceel is van dusdanige omvang, dat directe omwonende geen hinder / aantasting of beperking in gebruiksmogelijkheden ondervinden van het splitsen van de woonboerderij.

In de directe omgeving liggen geen bedrijven met emissiefactor. Wel een aantal bedrijven met een vaste afstand. Doordat er tussen de bedrijven en het object al geurgevoelige objecten zijn gelegen (woningen) zullen de bedrijven niet verder worden belemmerd in hun ontwikkeling door het splitsen van deze woonboerderij.

Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf (Graspeel 28) is gelegen op 82m vanaf het woonperceel van de initiatiefnemers. De daarop volgende locatie, Graspeel 15, 134m en Graspeel 18 met een afstand van 239m vanaf het woonperceel gelegen. Het initiatief heeft geen vergroting van het woonperceel als gevolg (bouwblok blijft gelijk), in feite veranderd er dus niets aan de afstand tussen het woonperceel (bouwblok) en de omliggende agrarische bedrijven.

Agrarische bedrijven in het buitengebied zullen pas hinder ondervinden wanneer er een woning wordt toegevoegd binnen 50m van het bedrijf. Deze ontwikkeling staat eventuele uitbreiding van deze bedrijven dus niet in de weg.

p. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;

Motivatie:

Het formaat van het hoofdgebouw blijft nagenoeg gelijk. Het formaat van de bijgebouwen wordt aanzienlijk kleiner. Het object is dus qua grootte en ruimtebeslag passend op de locatie en de omgeving. Het initiatief heeft daardoor een positief effect op de inpassing in de omgeving.

Voor toets nota kwaliteitsverbetering, landschapsbeleidsplan en flora en fauna zie resp. x1. x2. en x3. verderop in dit document. Tevens is de conclusie verwerkt in een zorgvuldige landschappelijke inpassingsplan, welke aan dit document is bijgesloten (x5.).

q. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

Motivatie:

Niet alleen het formaat van het hoofdgebouw blijft nagenoeg gelijk, ook de authentieke uitstraling blijft bewaard. Door renovatie en verbeteringen is het een toevoeging van de in de omgeving aanwezige waarden. Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod. Voor toetsing hieraan zie paragraaf x4.

r. de regels van Artikel 23 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Motivatie:

Het initiatief voldoet aan de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan Artikel 23 Wonen. Dit wordt middels tekening BA-03, BA-06 en BA-07 onderbouwd. De bestemmingsplantoets is door gemeente uitgevoerd en is akkoord bevonden alvorens deze aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

## **AANVULLENDE TOELICHTING**

x1. de ontwikkeling dient te worden getoetst aan de Nota Kwaliteitsverbetering.

Toets Nota Kwaliteitsverbetering:

Een woningsplitsing wordt in de nota gerekend tot categorie 1 "lichte impact". Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat geen kwaliteitsverbetering wordt verlangd. De gemeente Landerd wijkt hier echter van af. Hiertoe eist de gemeente Landerd dat ontwikkelingen behorende tot de categorie 1 "lichte impact" gepaard gaan met een traditionele landschappelijke inpassing, waarbij aansluiting moet worden gezocht bij het landschapsbeleidsplan 2013-2027.

Motivatie:

Vanuit de nota kwaliteitsverbetering zijn worden geen kwaliteitsverbeteringen verlangd omdat de ontwikkeling in categorie 1 valt. Uit onderstaande paragraaf (x2.) kan worden herleid hoe aan het landschapsbeleidsplan kan worden voldaan, verbeeld in een inpassingsplan (x3.).

x2. de ontwikkeling dient te worden getoetst aan het landschapsbeleidsplan.

Toets Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027:

Op 8 november 2012 stelde de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 vast. Het landschapsbeleidsplan geeft weer waar het landschap van de gemeente Landerd aanvullingen en aanpassingen nodig heeft. Het buitengebied is in elf deelgebieden ingedeeld. Op de dorpskernen gaat het plan alleen in op de hoofdstructuren en de aanplant langs de dorpsranden. Voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van recepten. De invulling van de groencompensatie dient op deze recepten te worden afgestemd. Het landschapsbeleidsplan is altijd van toepassing.



### Deelgebied Nieuwveld:

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, ligt het plangebied in deelgebied "Nieuwveld".



Bestaande situatie



Visie

### Identiteit:

Dit deelgebied kenmerkt zich door de historische wijstgronden waarbij de kwel zichtbaar is aan het maaiveld. Het is een open gebied met solitaire bomen. Het gebied is op dit moment grotendeels in gebruik als agrarische grond, waardoor de wijstkenmerken nauwelijks waarneembaar zijn.

### Landschappelijke ontwikkeling:

In samenspraak met eigenaren wordt vernatten wijstgronden door opstuwen grondwater en aanplant van de perceelsranden nagestreefd.

### Ecologische ontwikkeling:

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het leefgebied voor flora en fauna van open, nat cultuurlandschap.

### Het recept:

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren: - plaatsen houten sloot stuwjes (in overleg waterschap); - natte singels, minimale lengte 50 meter; - ontwikkeling van rietoevers, minimale lengte van 50 meter;

### Motivatie:

Geconcludeerd wordt dat het plangebied in de huidige situatie reeds veel beplanting bevat. Om toch tot de gewenste landschappelijke inpassing te komen is, in overleg met de initiatiefnemer, een beplantingsplan opgesteld (zie x4.). Het beplantingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. Bij de keuze van de in te planten vegetatie is aansluiting gezocht op het recept voor deelgebied "Nieuwveld" en draagt hierdoor bij aan de visie voor dit deelgebied.

### x3. Flora en Fauna

#### Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hiermee zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en Faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet. De wet heeft tot doel om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. In de Wet natuurbescherming worden gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming in aparte delen behandeld, voortbouwend op de drie vervangen wetten.

#### Gebiedsbescherming: Natura 2000

De Natura 2000-gebieden vormen een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en genieten op basis daarvan wettelijke bescherming. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In de gemeente Landerd zijn geen van de hiervoor genoemde gebieden aanwezig. Wel liggen dergelijke gebieden in de nabijheid van de gemeente Landerd.

Voor de Natura 2000-gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen worden nagestreefd voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke soorten en leefomgevingen bescherming verdienen. Dit zijn de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

#### Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. Dit kan er toe leiden dat het voortbestaan van de soort op termijn in gevaar komt. Om dit te voorkomen beschermt de Wet natuurbescherming in het wild levende planten- en diersoorten. De mate van bescherming hangt af van de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort.

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

- Vogels in de zin van de Vogelrichtlijn
- Dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en in de Europese verdragen van Bonn en Bern
- Overige soorten, als bedoeld in bijlagen A en B bij de Wet natuurbescherming

De wet hanteert het nee, tenzij principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Wel is het mogelijk om een vrijstelling of ontheffing aan te vragen. In hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming is per categorie bepaald welke verboden gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend.

### Bescherming houtopstanden

Houtopstanden die onder de werking van de Wet natuurbescherming vallen, mogen alleen worden gekapt als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. De kap moet van te voren worden gemeld bij Gedeputeerde Staten van de provincie. Na de (gemelde) kap dient de eigenaar van de houtopstand ervoor te zorgen dat drie jaar na het kappen van het bos, hetzelfde areaal bos aanwezig is in de vorm van jonge beplanting. Provinciale Staten kunnen in een verordening regels stellen over het indienen van de melding en over de wijze waarop moet worden herbeplant.

### Motivatie:

Bij onderhavig plan is sprake van een beschermde houtopstand als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Deze is weergegeven op de kaart met monumentale bomen. Onderstaande de gegevens van deze boom. Dit betreft geen gemeentelijke boom, maar staat op het perceel en is eigendom van de initiatiefnemers.

Boomnummer: 295

Boomsort: Pyrus

Hoogte: 9 – 12 meter

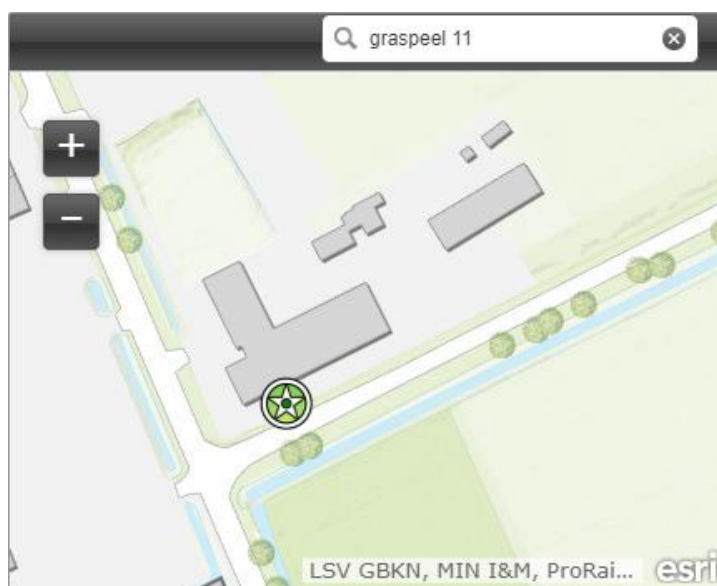
Beeldkwaliteit: geen waarde

Cultuurhistorisch: waardevol

Bijzonderheden: geen

Stamdiameter: kleiner dan 50cm

Conclusie: potentieel monumentaal



Echter zorgt deze boom voor overlast en belemmering voor onderhavig plan. De boom helt enorm richting/op het huis, wat de toekomstige rieten dakbedekking maar ook de constructie van de muur en fundering niet ten goede komt. De scheefstand van de boom heeft als oorzaak de tegenover gelegen eiken boom. Deze boom is van enorme omvang waardoor de Pyrusboom in scheefstand (richting licht/zon) is gaan groeien. Daarbij is de Pyrus boom al hele lange tijd niet onderhouden en daarmee uit verhouding gegroeid.

Uit archiefbeelden is gebleken dat deze boom één van de drie Pyrus bomen is welke oorspronkelijk voor de langgevelboerderij waren geplant bij oprichting in 1917.

Omwille van bovenstaande motivatie is de initiatiefnemer voornemens deze boom te verwijderen en hiervoor in de plaatst 3 nieuwe bomen van hetzelfde soort te plaatsen om zo het oorspronkelijke beeld (1917) te herstellen.

#### Algemene zorgplicht

In artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, voor bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving

Naast de passieve bescherming van soorten biedt de Wet natuurbescherming ook actief bescherming door Gedeputeerde Staten de bevoegdheid te geven om beschermde leefomgevingen vast te leggen waarbinnen bepaalde handelingen verboden zijn of slechts onder voorwaarden zijn toegestaan. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben van deze bevoegdheid geen gebruik gemaakt.

#### Natuurbeschermingswetvergunning

Als voor een activiteit zowel een omgevingsvergunning als een natuurbeschermingswetvergunning vereist is, en eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dan is óók een omgevingsvergunning voor 'natuur' vereist. In het Besluit omgevingsrecht is per 1 januari 2017 een extra categorie van activiteiten opgenomen waarvoor een OBM-plicht geldt. Een van deze activiteiten is de 'natuuractiviteit'. In het kader van deze OBM-plicht voor de natuuractiviteit is een VVGB van de provincie vereist.

#### Motivatie:

Doordat de woningsplitsing plaatsvindt binnen een bestaande woonboerderij kan de ontwikkeling als passend binnen de omgeving worden gezien en is onderhavig plan is geen sprake van een natuurbeschermingswetvergunning.

#### x4. Waarden archeologie en cultuurhistorie

##### Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt. Het doel is bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de Wamz wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

### Monumentenverordening Landerd

Op 7 oktober 2010 stelde de gemeenteraad de Monumentenverordening gemeente Landerd vast. De verordening regelt de aanwijzing van gemeentelijke monumenten en de instandhouding van beschermde gemeentelijke monumentale zaken. Ook besteedt de verordening aandacht aan aanvragen om een omgevingsvergunning voor rijksmonumenten en aan de omschrijving en aanwijzing van cultuurhistorisch waardevolle gebieden, objecten en landschapselementen.

De gemeente Landerd heeft een monumentencommissie. De monumentencommissie adviseert over de instandhouding van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten waarvan er binnen de gemeentegrenzen verschillende aanwezig zijn.

### Nota Archeologie

Op 24 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Nota Archeologie gemeente Landerd en de Archeologische beleidskaart gemeente Landerd vast. In de nota staat dat wanneer er bij ruimtelijke initiatieven sprake is van bodemverstoring, archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De nota is vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Landerd.

Op de beleidskaart staat de verwachtingswaarde voor een bepaald gebied en of er bekende archeologische resten zijn. Vervolgens kan bepaald worden of er een onderzoeksverplichting geldt. Dit hangt naast de verwachtingswaarde en het wel of niet bekend zijn van archeologische resten ook af van de oppervlakte van de bodemverstoring en hoe diep de verstoring beneden maaiveld reikt.

Volgens de Archeologische beleidskaart van gemeente Landerd, vastgesteld op 24 mei 2012, bevindt het plangebied zich in categorie 6. Voor categorie 6, gebieden met een lage archeologische verwachting is geen onderzoeksverplichting vastgesteld.

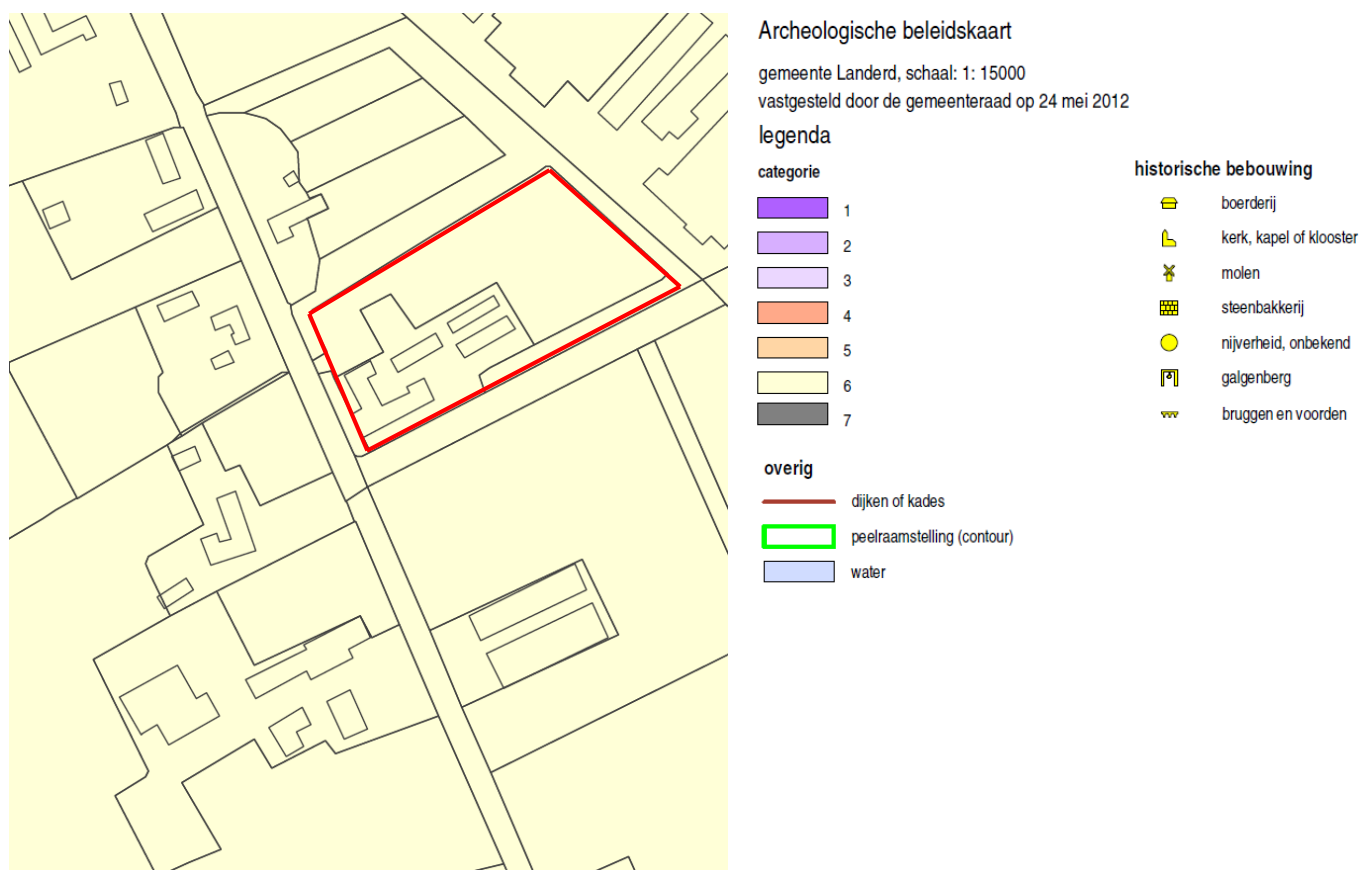
### Overige regelgeving

Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de Verordening Ruimte Noord-Brabant en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

## Motivatie:

### Archeologie

Volgens de Archeologische beleidskaart van gemeente Landerd, vastgesteld op 24 mei 2012, bevindt het plangebied zich in categorie 6. Voor categorie 6, gebieden met een lage archeologische verwachting is geen onderzoeksplicht vastgesteld. Zie onderstaande kaart en legenda.



#### toelichting op de categoriën

Categorie 1: niet van toepassing

Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie  
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>.

Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde  
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting  
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

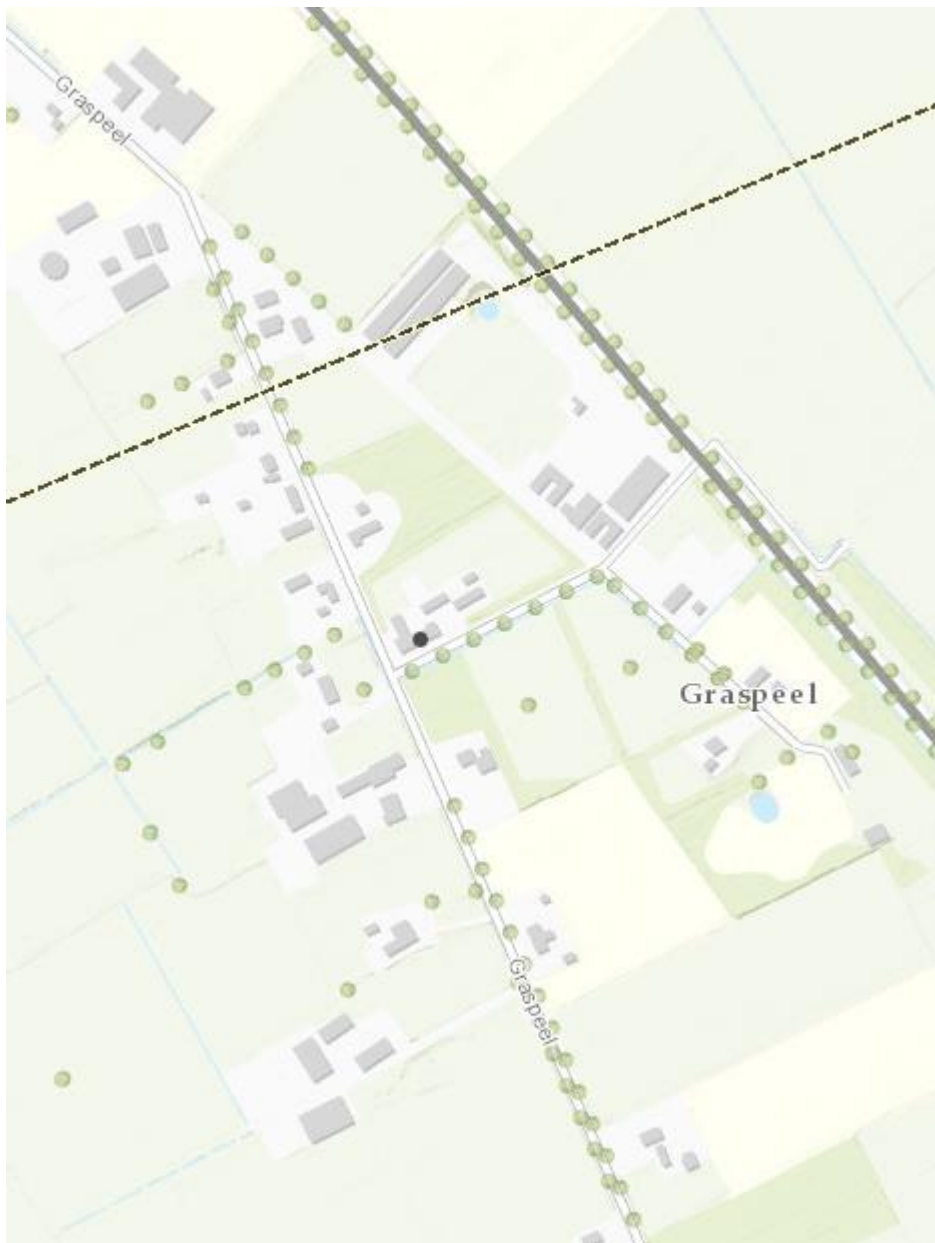
Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen.  
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m<sup>2</sup>.

Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting  
Geen onderzoeksplicht

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven  
Geen onderzoeksplicht

## Cultuurhistorie

Conform de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) zijn geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig. Bron: [www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten](http://www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten). Zie onderstaande kaart en legenda.



### CHW\_2015

I Provinciaal belang cultuurhistorie

Regio



Complex van cultuurhistorisch belang



Archeologische landschappen



Cultuurhistorische vlakken



Cultuurhistorische landschappen



### Topo (in RD)

Topo

### *Monumentenveordening*

Conform de MIP kaart (Monumenten Inventarisatie Project), regio Brabantse Peel 1888, Zeeland 68, zijn geen monumenten in het plangebied aanwezig. Bron: [www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten](http://www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten)

Op 7 oktober 2010 stelde de gemeenteraad de Monumentenverordening gemeente Landerd vast.

De monumentenverordening is niet van toepassing.

Desalniettemin heeft de monumentencommissie de huidige langgevelboerderij beoordeeld als cultureel waardevol object. Medewerking aan het initiatief wordt verleend door behoud, herstel of heropricting van deze cultuurhistorische bebouwing.

#### x5. Zorgvuldig landschappelijke inpassingsplan

Op de volgende pagina is het landschappelijke inpassingsplan geprojecteerd.

De schaal van deze tekening is 1 : 500.





**handhaven huidige  
perceelafscheiding voornamelijk:**  
 - zomereik (Quercus robur)  
 - hazelaar (Corylus avellana)  
 - berk (Betula)  
**maar ook verdwaalde:**  
 - beuk (Fagus sylvatica)  
 - esdoorn (Acer)  
 - vuurdoorn (Pyracantha)

diverse knotwilgen (Salix) met  
meidoorn (Crataegus) als  
natuurlijke perceelrand  
 - knot op 2m  
 - hoogte max: 5m

**handhaven huidige  
perceelafscheiding voornamelijk:**  
 - zomereik (Quercus robur)  
 - hazelaar (Corylus avellana)  
 - berk (Betula)  
**maar ook verdwaalde:**  
 - beuk (Fagus sylvatica)  
 - esdoorn (Acer)  
 - vuurdoorn (Pyracantha)

solitair geplante zomereik  
(Quercus robur)  
 - hoogte: 6m  
 - stam diameter: 30/35cm

handhaven huidige  
hoogstammige notenbomen  
(Juglans regia)  
 - hoogte: 6m  
 - stam diameter: 20/25cm

vernatten zone door  
opstuwten van grondwater

knotwilg (Salix) met meidoorn (Crataegus)  
als natuurlijke perceelrand  
 - knot op 2m  
 - hoogte max: 5m

diverse knotwilgen (Salix) met meidoorn  
(Crataegus) als natuurlijke perceelrand  
 - knot op 2m  
 - hoogte max: 5m

vernatten zone door  
opstuwten van grondwater

toevoegen "laan" knotwilgen  
(Salix)  
 - knot op 2m  
 - hoogte max: 5m

knotwilg (Salix) met meidoorn  
(Crataegus) als natuurlijke perceelrand  
 - knot op 2m  
 - hoogte max: 5m

Graspeel

**handhaven huidige  
perceelafscheiding voornamelijk:**  
 - zomereik (Quercus robur)  
 - hazelaar (Corylus avellana)  
 - berk (Betula)  
**maar ook verdwaalde:**  
 - beuk (Fagus sylvatica)  
 - esdoorn (Acer)  
 - vuurdoorn (Pyracantha)

**handhaven huidige  
perceelafscheiding voornamelijk:**  
 - zomereik (Quercus robur)  
 - hazelaar (Corylus avellana)  
 - berk (Betula)  
**maar ook verdwaalde:**  
 - beuk (Fagus sylvatica)  
 - esdoorn (Acer)  
 - vuurdoorn (Pyracantha)

huidige tamme castanjeboom  
(Castanea sativa)  
 - hoogte: 6m  
 - stam diameter: 30/35cm  
 - intensief snoeien

toevoegen sneeuwbes haag  
(Symphoricarpos albus)  
 2 nieuw te planten hoogstammige zomereiken  
(Quercus robur) ter vervanging van huidige eikenboom  
 - hoogte: 3m  
 - stam diameter: 20/25cm

handhaven huidige sneeuwbes haag  
(Symphoricarpos albus)

toevoegen sneeuwbes haag  
(Symphoricarpos albus)  
 3 nieuw te planten hoogstammige perenbomen  
(Pyrus communis) ter vervanging van huidige perenboom  
 - hoogte: 3m  
 - stam diameter: 15/20cm

103m<sup>2</sup>

96m<sup>2</sup>

54m<sup>2</sup>

24m<sup>2</sup>

11

11a