

Memo

Opgesteld door : M. v/d Heuvel van Crijns rentmeesters
W. Fransen van Landstein rentmeesters
Datum 11 april 2017, aangepast 22 april 2018

Landschapsinvesteringsregeling Pastoor van Winkelstraat 72 Schaijk

Beoogd wordt het gemengd veehouderijbedrijf aan Pastoor van Winkelstraat 72 te Schaijk te saneren. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en de bedrijfswoning Pastoor van Winkelstraat 72 zal worden omgezet naar reguliere burgerwoning. Beoogd wordt bij deze naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning een bijgebouw te laten staan dan wel een nieuw bijgebouw op te richten met een oppervlakte van 400 m². Tevens wordt ten westen van deze naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning een extra woning opgericht. Deze woning wordt mogelijk gemaakt middels toepassing van artikel 8.2 van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna 'nieuwe woning' genoemd).

De locatie is in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied'. De toevoeging van woningen wordt niet zonder meer toegestaan. Artikel 7.7, vijfde lid bepaalt dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning binnen het 'Gemengd landelijk gebied' is toegestaan, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse wordt overtollige bebouwing gesloopt. De woning zal ook niet worden gesplitst in meerdere wooneenheden. De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt derhalve op grond van artikel 7.7, vijfde lid Verordening ruimte mogelijk gemaakt.

De locatie is in de Verordening ruimte Noord-Brabant tevens aangewezen als gelegen binnen 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Artikel 8.2 bepaalt dat binnen het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' kan worden voorzien in de bouw van één of meer woningen, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, mits er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling en mits er geen inbreuk wordt gemaakt op de Ruimte voor Ruimte-regeling. In de toelichting op de Verordening ruimte Noord-Brabant is dit nader gespecificeerd. De tegenprestatie die samenhangt met de beoogde ontwikkeling dient in beginsel gelijkwaardig te zijn met de tegensprestatie die wordt gevraagd bij oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning. Binnen het plangebied wordt splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee woningen uitgesloten. Daarbij vindt sloop van alle overtollige opstallen en erfverharding plaats en wordt de vergunning voor het houden van dieren ingetrokken. De tegensprestatie die geleverd wordt, is in beginsel gelijkwaardig met tegenprestatie in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Het verbod op nieuwvestiging is daarmee dan ook niet van toepassing. De toevoeging van de woning ter plaatse wordt derhalve op grond van artikel 8.2 Verordening ruimte Noord-Brabant mogelijk gemaakt.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen op grond van provinciaal beleid bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Om invulling te geven aan de provinciale vereisten, heeft de

gemeente Landerd het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' opgesteld. Dit kwaliteitskader is door de gemeenteraad vastgesteld op 18 april 2013. In deel 2 van het kwaliteitskader is de kwaliteitsverbetering nader uitgewerkt. Op basis van de te verwachten ruimtelijke impact van een ontwikkeling heeft de gemeente een categorie-indeling gemaakt. Aan de hand van die indeling wordt bepaald op welke manier in een concreet geval invulling moet worden gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling van de locatie Pastoor van Winkelstraat 72 te Schaijk getoetst aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering.

Omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning en toevoeging nieuwe woning

Zowel de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning en de toevoeging van de nieuwe woning op grond van artikel 8.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant vallen voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen categorie 3: aanzienlijke impact. Op basis van het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd', 'Deel 2: Kwaliteitsverbetering', moet de ontwikkeling te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Navolgende voorwaarden worden gesteld ten aanzien van categorie 3-ontwikkelingen:

- Aangesloten moet worden bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven.
- Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en er ruimte wordt geboden, minimaal 2 landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen.
- Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van ten minste € 8,-/m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

De locatie Pastoor van Winkelstraat 72 te Schaijk ligt op grond van het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 binnen het deelgebied 't Gaal. De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het conserveren van het huidige landschap met behoud van de doorzichten vanaf het landschappelijke bebouwingslint en de aanplant van kleinschalige erfbeplanting en geriefbosjes. Landschapsversterking zou volgens het beleidsplan kunnen plaatsvinden door de aanleg van de volgende landschapselementen:

- Droge bosjes, minimaal oppervlak 100 m²;
- Droge hagen, minimale lengte 20 meter;
- Struweelhaag van meidoorn, minimale lengte 30 meter;
- Erfbeplanting, passend in erfstructuur;
- Hoogstamfruitboomgaard, minimaal 8 stuks.

Met de sanering van circa 2.000 m² aan stallen, 1.000 m² sleufsilos en bijbehorende erfverharding, wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Daarnaast kan de locatie landschappelijk worden ingepast, waarbij bijvoorbeeld een hoogstamfruitboomgaard wordt aangeplant op de achterzijde van het perceel, omzoomd door een knip- en scheerhaag. De zijzijden van de locatie kunnen tevens nog verder worden ingepast middels een struweelhaag. Met de inpassing wordt rekening gehouden met de aanplantingsvereisten zoals in het gemeentelijke beleidsplan aangegeven:

Haag:

- Meidoorn, beuk, liguster;
- Minimaal 1 meter breed, plantafstand 25 cm in 2 of 3 rijen geplant;
- Knip- en scheerhaag 1x per jaar knippen, eind juni. Haag dient in geschoren toestand minimaal 1 m. hoog te zijn.

Struweelhaag:

- Meidoorn, eventueel met bijmenging van soorten als wilde roos, kardinaalsmuts, rode kornoelje, liguster en veldesdoorn;
- Minimaal 1 meter breed, plantafstand 25 cm in 2 rijen geplant;
- Struweelhaag vrij uitgroeien en maximaal 1x per 7 jaar snoeien op ten minste 1 meter hoogte.

Hoogstamfruitboomgaard:

- Appel, peel, pruim, kers;
- Minimaal 8 stuks, minimum plantafstand: kers 12 meter, appel 10 meter, peer 8 meter, pruim 6 meter;
- Jaarlijks snoeien, jaarlijkse controle op ziekten en foutieve takgroei.

De locatie Pastoor van Winkelstraat 72 voorziet in realisatie van minimaal twee landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen, waarbij wordt aangesloten bij het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan 2013-2027. Voldaan wordt daarmee aan de in het gemeentelijk kwaliteitskader gestelde voorwaarden voor categorie 3-ontwikkelingen.

Vergroting bijgebouw tot 400 m²

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Landerd wordt gesteld dat gebruik kan worden gemaakt van een sloopbonusregeling voor het vergroten van de toegestane omvang aan bijgebouwen. Bij gedeeltelijke sloop op eigen locatie mag maximaal 25% van het gesloopte volume, gerekend in kubieke meters, extra (bovenop de regulier toegestane 80 m²) worden teruggebouwd. Indien het totale oppervlak aan bijgebouwen wordt gesloopt, is er een ruimere regeling. Ter plaatse van Pastoor van Winkelstraat 72 te Schaijk wordt circa 5.000 m³ gesloopt. Bij sloop vanaf 4.500 m³ mag conform de sloopbonusregeling 1.980 m³ + 25% van alles boven de 4.500 m³ worden terug gebouwd. Ter plaatse mag dan ook 2.105 m³ aan bijgebouwen worden terug gebouwd. Het beoogde bijgebouw van 400 m² kan daarmee middels de sloopbonusregeling mogelijk gemaakt worden.

Deze sloopbonusregeling (flexibiliteitsbepaling uit het bestemmingsplan): valt op basis van het 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd', 'Deel 2: Kwaliteitsverbetering' binnen categorie 1: lichte impact. In aanvulling op de afspraken uit het RRO stelt de gemeente dat ook bij alle binnenplanse afwijkingsbevoegdheden de voorwaardelijke kwaliteitsverbetering geldt. In de meeste gevallen zal een traditionele landschappelijke inpassing volstaan, aldus het kwaliteitskader. Daartoe dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten uit het Landschapsbeleidsplan 2013-2027.

Naast de toepassing van de minimaal twee landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen, zullen de twee woningen ter plaatse verder landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Ook het extra bijgebouw met een oppervlakte van 400 m² zal landschappelijk worden ingepast, passend bij de bestaande landschapselementen in de omgeving. Aandacht zal daarbij eveneens worden besteed aan

de landschapsstructuren binnen 't Gaal. De bestaande, te handhaven landschapselementen kunnen eveneens worden verankerd in een op te stellen bestemmingsplan.

Opheffing agrarisch bouwblok.

De achterliggende gronden worden bovendien afgewaardeerd van agrarisch bouwvlak naar agrarisch onbebouwde grond. Daarbij wordt door de sanering van de veehouderij ter plaatse, met daarbij de opheffing van de milieucontour binnen een bebouwingsconcentratie in de directe nabijheid van de bebouwde kom, voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.