

**Toelichting**  
**Bestemmingsplan “Lage Baan 13, Schaijk”**  
**Vormverandering bouwblok en nieuwbouw rundveestal**  
**“Maatschap Loeffen”**



Datum: december 2011  
Wijziging A: oktober 2012



■ PLANONTWIKKELING  
■ ONTWERP  
■ BOUWTECHNIEK  
■ BOUWMANAGEMENT

# Inhoudsopgave

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Projectbeschrijving</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding   | 3         |
| 1.2      | Ligging van het plangebied ( kadastraal )                          | 6         |
| 1.3      | Dimensies van de te bouwen rundveestal                             | 7         |
| 1.4      | Ontsluiting van het bouwplan                                       | 7         |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1      | Rijksbeleid  | 8         |
| 2.2      | Provinciaal beleid   | 8         |
| 2.2.1    | Structuurvisie   | 8         |
| 2.2.2    | Verordening Ruimte   | 10        |
| 2.2.3    | Kwaliteitsverbetering van het landschap: koppeling rood-voor-groen | 11        |
| 2.3      | Gemeentelijk beleid  | 13        |
| 2.3.1    | Structuurvisie gemeente Landerd                                    | 13        |
| 2.3.2    | Vigerende planologische situatie                                   | 13        |
| <b>3</b> | <b>Integrale afweging en onderzoek</b>                             | <b>16</b> |
| 3.1      | Milieuaspecten, algemeen   | 16        |
| 3.1.1    | Bodem  | 16        |
| 3.1.2    | Geluid   | 16        |
| 3.1.3    | Energie  | 17        |
| 3.1.4    | Integrale veiligheid   | 17        |
| 3.1.5    | Integrale veiligheid in relatie met BEVI                           | 17        |
| 3.1.6    | Luchtkwaliteit   | 17        |
| 3.1.7    | Geur/Stank   | 18        |
| 3.2      | Flora en fauna   | 20        |
| 3.2.1    | Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet                        | 20        |
| 3.2.2    | Dassenleefgebied   | 21        |
| 3.3      | Archeologie  | 22        |
| 3.3.1    | Archeologisch vooronderzoek  | 22        |
| 3.4      | Waterparagraaf   | 24        |
| 3.4.1    | Watertoets Waterschap Aa en Maas                                   | 24        |
| 3.5      | Verkeer  | 26        |
| 3.6      | Economische uitvoerbaarheid  | 26        |
| <b>4</b> | <b>Procedure</b>   | <b>27</b> |
| <b>5</b> | <b>Conclusie</b>   | <b>27</b> |

## Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek door Oko Care
- Bijlage 2: Onderzoek fauna door Faunaconsult
- Bijlage 3: Onderzoek flora door Floron
- Bijlage 4: Berekening hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Bijlage 5: Beplantingsplan

# 1 Projectbeschrijving

## 1.1 Aanleiding

In het recente verleden heeft Maatschap Loeffen de keuze gemaakt om het van oorsprong gemengde bedrijf door te ontwikkelen tot een volwaardige en toekomstbestendige veehouderij.

Eind 2009 is als uitwerking hiervan overgegaan tot de beëindiging van de intensieve varkenshouderij en de sloop van de varkensstallen. Tegelijkertijd is overgegaan tot een uitbreiding van de bestaande rundveestapel en is voor het huisvesten hiervan een bestaande rundveestal uitgebreid.

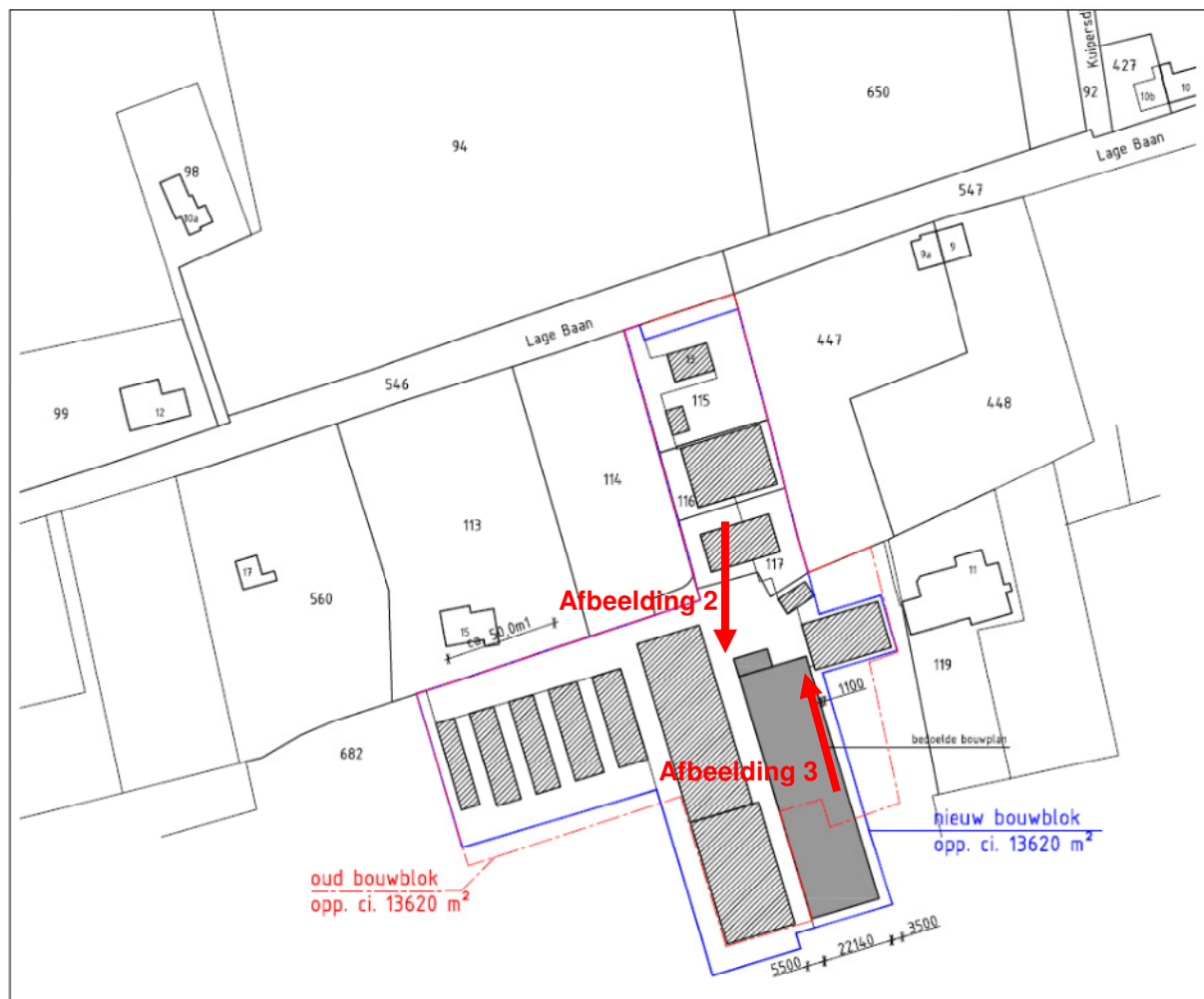
Maatschap Loeffen zet nu de volgende stap in de doorontwikkeling van de rundveehouderij. Met de bouw van een nieuwe rundveestal op de locatie van de gesloopte varkensstallen wordt het mogelijk de verschillende soorten rundvee efficiënter te huisvesten. Het aantal melkkoeien neemt overigens beperkt toe met drie melkkoeien maar blijft binnen de in het Besluit Landbouw gestelde aantal van 200.

Om de bouw van de nieuwe rundveestal mogelijk te maken dient het bestaande bestemmingsvlak van het bedrijf te worden gewijzigd. Voor de duidelijkheid: de oppervlakte van het bouwvlak blijft met een oppervlakte van 1,362 hectare even groot als momenteel is vergund.

Zoals uit een schrijven van de gemeente Landerd d.d. 9 mei 2011 blijkt, dient er voor de vormverandering van het bouwvlak die voor de bouw van de nieuwe rundveestal noodzakelijk is, een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

Ten behoeve van deze procedure is het noodzakelijk een bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend rapport voorziet hierin.

Op onderstaand kaartfragment is schematisch de gewenste vormverandering van het bouwblok weergegeven. Tevens is de nieuw te bouwen rundveestal op dit kaartje aangegeven.



Afbeelding 1: schematische weergave oud en nieuw bouwblok incl. nieuwbouw rundveestal



**Foto's bestaande bebouwing:**



*Afbeelding 2: Foto van de bestaande bebouwing (standpunt: zie kaartje blz. 4)*

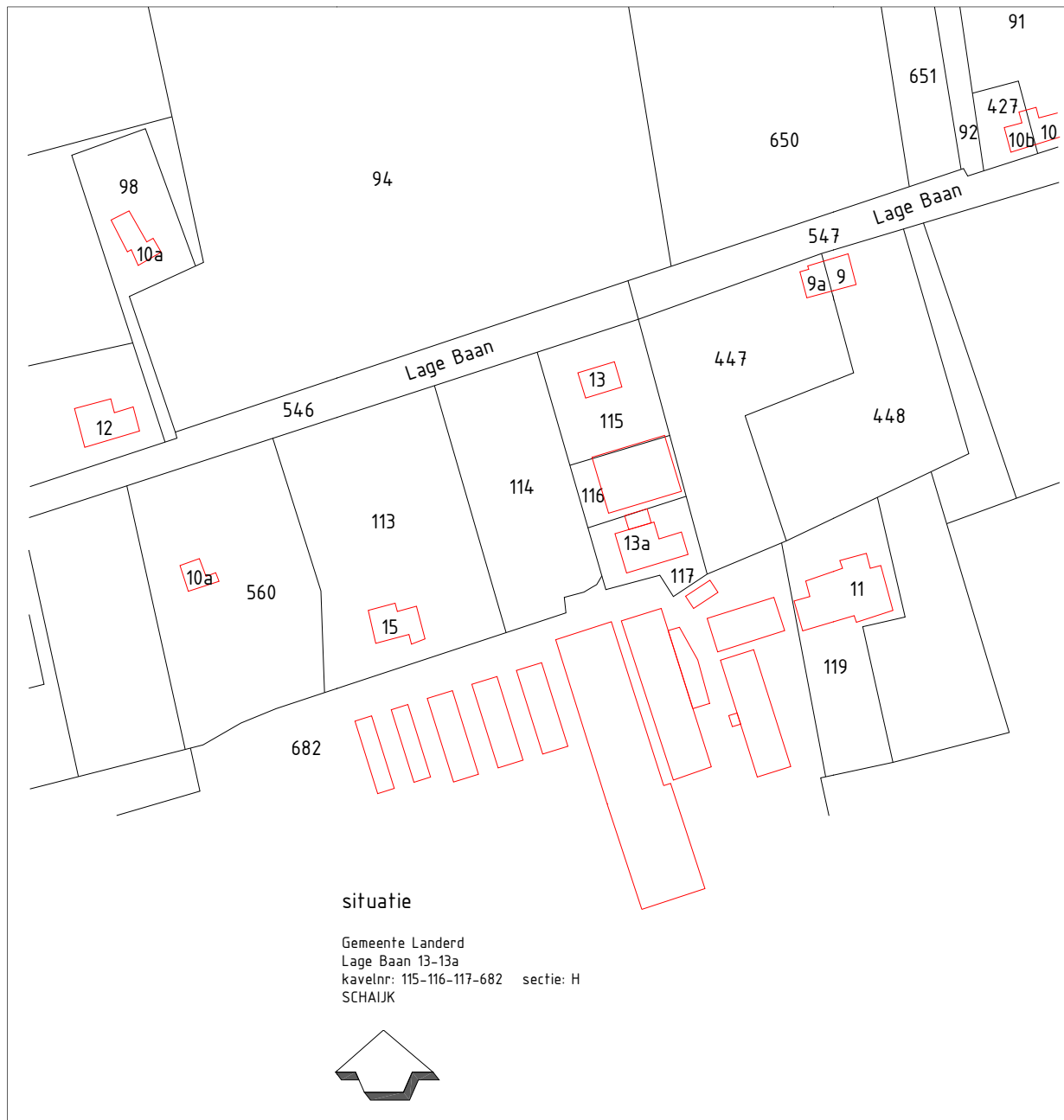


*Afbeelding 3: Foto van de bestaande bebouwing (standpunt: zie kaartje blz. 4)*

## 1.2 Ligging van het plangebied ( kadastraal )

Het plangebied is gelegen aan de Lage Baan 13a te Schaijk.

Het perceel waarop de bouw van de nieuwe rundveestal is voorzien, is kadastraal bekend als gemeente Landerd, sectie H, kavelnummers 115-116-117-682.



Afbeelding 4: Kadatrale kaart mbt Lage Baan 13 en 13a te Schaijk

### 1.3 Dimensies van de te bouwen rundveestal

De afmetingen van de nieuw te bouwen rundveestal zijn:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Lengte                        | 85,75 meter (spoelplaats) en 80,0 meter |
| Breedte                       | 22,4 meter                              |
| Goothoogte                    | 3,36 meter                              |
| Nokhoogte                     | 8,37 meter                              |
| Bouwooppervlakte begane grond | 2.162 m <sup>2</sup>                    |

### 1.4 Ontsluiting van het bouwplan

Het totale bedrijfsperceel blijft ontsloten via de al bestaande brede inrit die aansluit op de Lage Baan.



Afbeelding 5: luchtfoto Lage Baan te Schaijk (rode peil is de bestaande ontsluiting)

## 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkelingen. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan gemeenten.

In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en de ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Ten aanzien van de plannen van Maatschap Loeffen kan worden gesteld dat middels de beoogde vormverandering de voorwaarde wordt geschapen om te komen tot de doorontwikkeling tot een duurzame en toekomstbestendige rundveehouderij passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

### 2.2 Provinciaal beleid

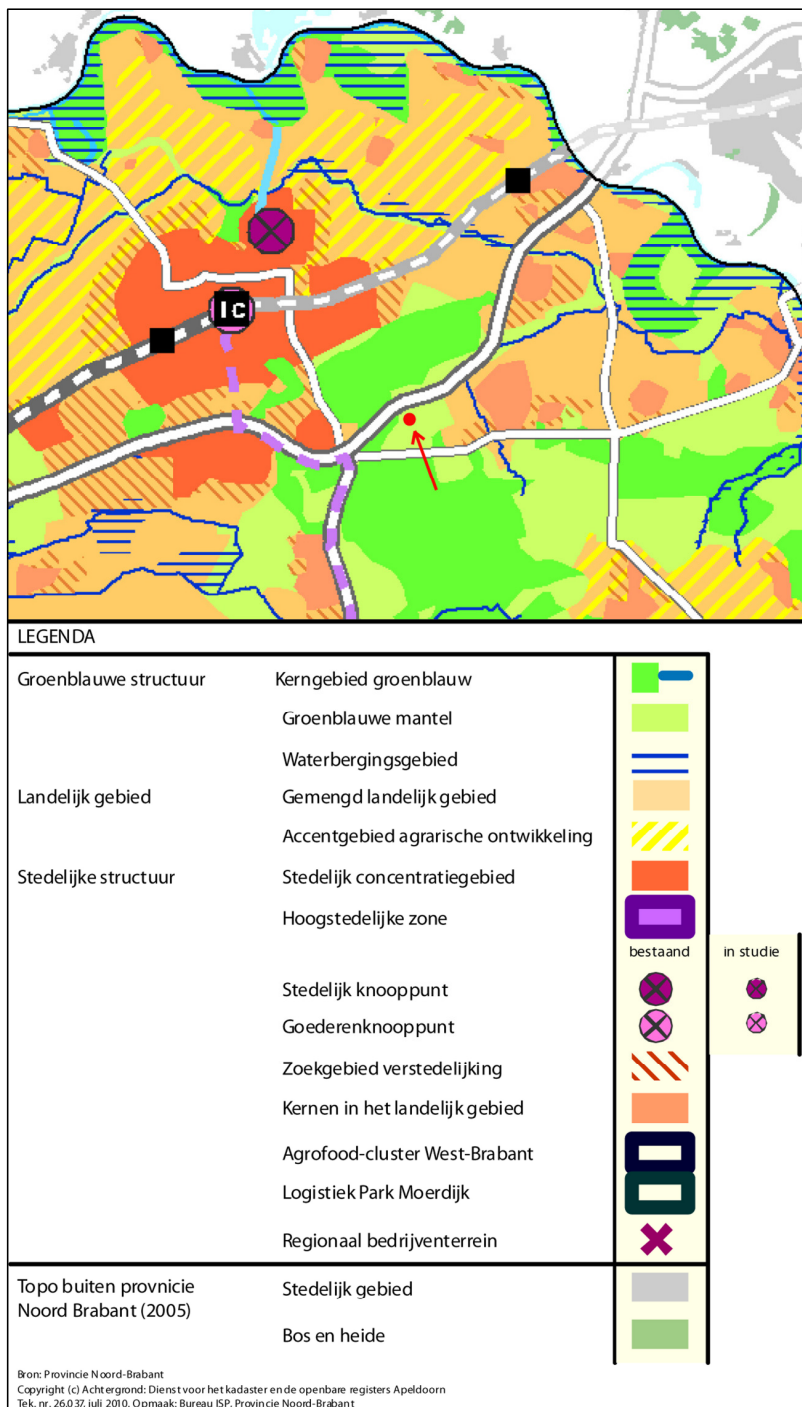
#### 2.2.1 Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B). Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven en ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd. De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de “groen-blauwe structuur”, “de agrarische structuur”, de stedelijke structuur” en de “infrastructuur”

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt valt de ontwikkellocatie onder de groenblauwe structuur nader gespecificeerd als “groenblauwe mantel”. Deze groenblauwe mantel ligt rondom de natuurgebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur en rondom de robuuste verbindingzones. Het betreft vaak en ook in dit geval een gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral ook de ontwikkeling van natuur, water en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.



Ten aanzien van de plannen van Maatschap Loeffen kan worden gesteld dat deze rundveehouderij als een grondgebonden agrarische bedrijf dient te worden gezien waarvoor vanuit de structuurvisie en uitgewerkt in de Verordening Ruimte onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. De grondgebondenheid van het bedrijf blijkt uit het feit dat het bedrijf zelf voldoende weidegronden en akkerbouwgronden in bezit heeft dan wel pacht, waardoor in de beweiding en in de voedselvoorziening van de dieren kan worden gezien. In totaliteit beslaat de oppervlakte aan gronden circa 60 hectare.



Afbeelding 6: Uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant

## 2.2.2 Verordening Ruimte

In de vanaf 8 maart 2011 van kracht zijnde Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant, zoals verwoord in art. 4.1.1 van de WRO, regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om zodoende provinciale belangen en ambities ook daadwerkelijk veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook concrete bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Zo bevat de Verordening Ruimte regels voor onder meer ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuur- en landschapswaarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in landelijk gebied.

Ten aanzien van de plannen van Maatschap Loeffen is het volgende van belang:

In art. 6.4 van de Verordening zijn regels opgenomen voor grondgebonden agrarische bedrijven in de groenblauwe mantel. Zoals al opgemerkt, ligt de locatie Lage Baan 13a binnen de groenblauwe mantel.

De plannen van Maatschap Loeffen passen binnen de in de Verordening opgenomen regels. Door de gewenste vormverandering van het bouwblok wordt het mogelijk te voldoen aan de in de Verordening onder art. 6.4 1 lid d genoemde concentratie van bebouwing. De door de vormverandering van het bouwblok mogelijke herinrichting van het bedrijf leidt door de bouw van een nieuwe emissiearme stal daarnaast ook tot een afname van de totale uitstoot van ammoniak door het bedrijf.

Om aansluiting te krijgen met het gestelde in de Verordening Ruimte onder artikel 2.2. is besloten om het geheel, conform het als bijlage 7 bijgevoegde beplantingsplan, landschappelijk in te passen. In dit kader wordt verwezen naar het gestelde onder paragraaf 2.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Zodoende wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de in art. 6.4. 1 lid c van de Verordening Ruimte beschreven ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

In dit kader is het ook van belang aan te geven dat de locatie Loeffen is gelegen in een zogeheten dassenleefgebied. De meeste vormen van landbouw, en zeker het houden van rundvee, zijn prima verenigbaar met de aanwezigheid van een dassenleefgebied.

In een dassenleefgebied moeten activiteiten de bestaanswaarden van de das voldoende respecteren. Het gaat er met name om dat de burchten met rust worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke structuren aanwezig zijn.

Bij dit bouwplan wordt het bouwvlak niet vergroot. Er is slechts sprake van een vormverandering van het huidige bouwblok. Zowel het “oude” als het “nieuwe” deel van het van vorm te veranderen bouwvlak valt binnen het bovengenoemde genoemde dassenleefgebied.

Op basis van de bij de gemeente Landerd aanwezige gegevens is er in het plangebied geen dassenburcht aanwezig. Recent nog is in opdracht van de initiatiefnemer door de Stichting Das en Boom geconstateerd dat er daadwerkelijk geen dassenburcht aanwezig is.

Op de landerijen behorende bij de rundveehouderij Loeffen zijn foerageermogelijkheden voor de das ruimschoots voorhanden. Ook aan de voor de das van belang zijnde landschappelijke structuren ontbreekt het niet.

Vermeldenswaardig is hierbij ook dat Maatschap Loeffen ter compensatie van haar bouwplannen uit 2009 uitvoering heeft gegeven aan een landschapsplan van de Stichting Das en Boom.

Geconcludeerd kan worden dat de bouwplannen van Maatschap Loeffen zonder meer passen binnen de in de Verordening Ruimte beschreven regelgeving.

### **2.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap: koppeling rood-voor-groen**

Om uitvoering te geven aan het gestelde in artikel 2.2. van de Verordening Ruimte kan het volgende worden opgemerkt. De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Als uitwerking hiervan is een handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap: koppeling rood-voor-groen” opgesteld.

Voor stedelijke ontwikkelingen bestond de rood-met-groen koppeling al langer. De genoemde handreiking sluit daarbij aan en verbreedt het principe naar overige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en de ecologische hoofdstructuur.

Het principe “rood-voor-groen” omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing (zoals bij ontwerpen voor stallen in het kader van het project ALFA-bouw) of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Voor de duidelijkheid:

Er is voor het bouwen van de rundveestal geen sprake van uitbreiding van het toegekende bouwvlak: er is sprake van een vormverandering. Desondanks, en mede gelet op het algemeen aanvaard principe dat het landschappelijk inpassen van agrarische bedrijven wenselijk is, is besloten over te gaan tot het opstellen van een erfbeplantingsplan.

Uit dit plan blijkt dat er ca. 1.200 vierkante meter agrarische gronden worden ingeplant. Om de aan te leggen houtwal ook voor de toekomst veilig te stellen is in dit bestemmingsplan en de daarbij behorende verbeelding overgegaan tot het opnemen van de bestemming “Groen” voor de in te planten gronden.

Gesteld kan worden dat met de aanleg en instandhouding van de robuuste beplantingsstrook ( die ook als zodanig wordt bestemd ) wordt voldaan aan de voorwaarden die vanuit de Handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap” worden voorgeschreven. Ook aan het gestelde in artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt zodoende voldaan.

Het beplantingsplan is als bijlage 5 bijgevoegd.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

De gemeente Landerd wil met de in december 2004 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Plus richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren.

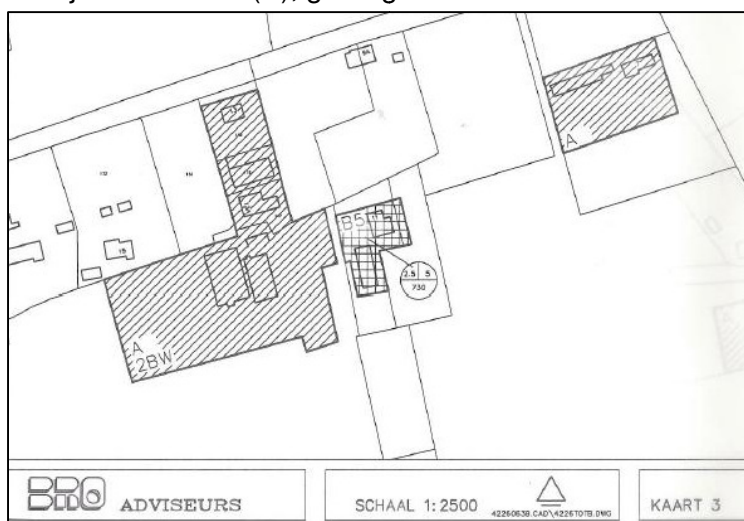
Het buitengebied van de gemeente Landerd is onderverdeeld in 7 deelgebieden. De locatie Loeffen is gelegen in deelgebied 3. In de structuurvisie Plus zijn voor het deelgebied 3 een aantal beleidsvoornemens opgenomen waarvan voor de locatie Loeffen er twee relevant zijn:

- Streven naar continuïteit en ontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijven
- Behoud Leefgebied Dassen.

Gesteld kan worden dat de plannen van Maatschap Loeffen aansluiten bij de beleidsvoornemens uit de Structuurvisie van de gemeente Landerd.

### 2.3.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied Lage baan 13 te Schaijk is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan “ Buitengebied gemeente Landerd 1996 ” geldt. De bestaande bedrijfslocatie van rundveebedrijf Loeffen is een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bedrijf is namelijk afhankelijk van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf t.b.v. voederverzorging. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1996 de bestemming “Agrarisch Gebied met landschappelijke/ cultuur-historische en/of abiotische waarden-ALCA- . Binnen het bestaande bouwblok is de geldende bestemming “Agrarische bedrijfsdoeleinden (A), grondgebonden”



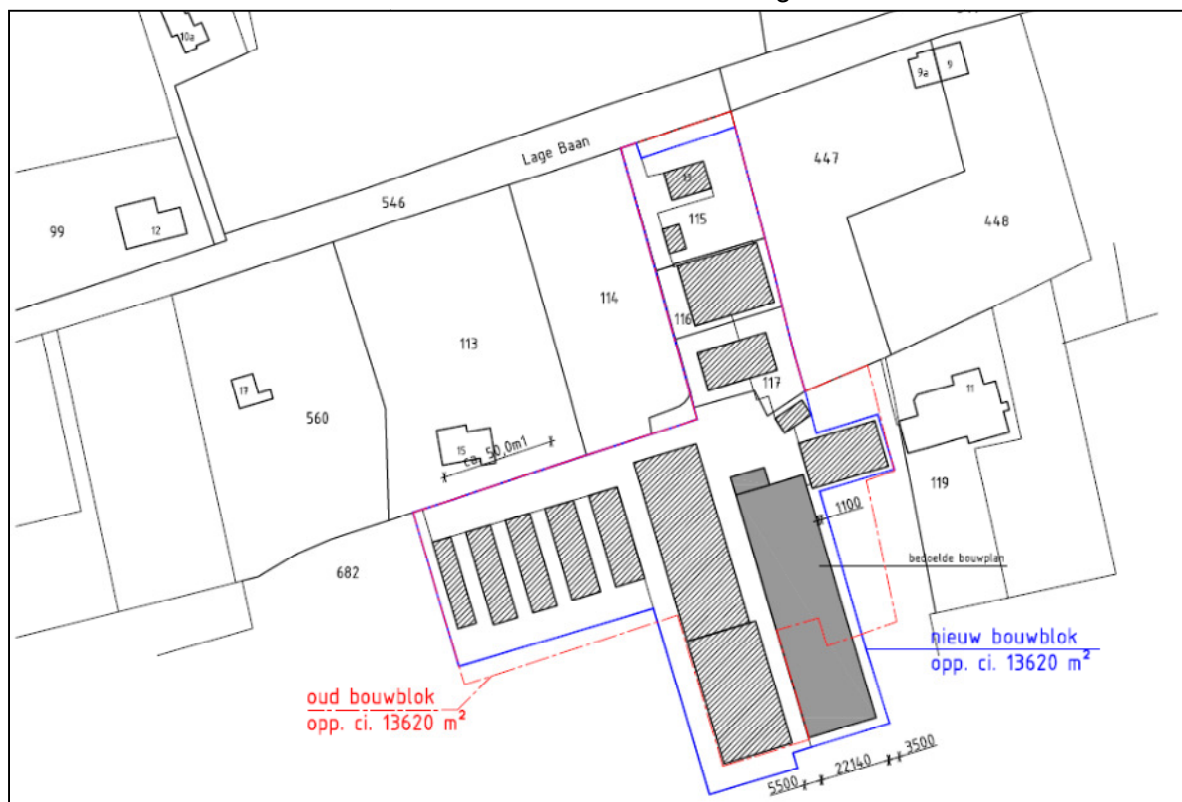
Afbeelding 7: Uitsnede huidige bestemmingsplan



In 2009 heeft de opdrachtgever dmv een projectbesluit een vormverandering van het bouwblok doorgevoerd en zijn rundveestal uitgebreid.

De bouw van een nieuwe rundveestal maakt het noodzakelijk tot een vormverandering van het bouwvlak over te gaan, en tevens dienen de huidige geldende bestemmingen van de gronden binnen het nieuwe bouwvlak te worden aangepast.

Bij het toekennen van de nieuwe bestemming is aansluiting gezocht bij het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012 van de gemeente Landerd. De gronden binnen het nieuwe bouwvlak zullen bestemd worden als "Agrarische met waarden-1"



Afbeelding 8: schematische weergave oud en nieuw bouwblok incl. nieuwbouw rundveestal

Het initiatief is dus strijdig met het huidige planologische regime. Per brief van 9 mei 2011 is door de gemeente Landerd evenwel aangegeven dat in principe medewerking kan worden verleend aan een projectbesluit ex art. 3.10 van de WRO ten behoeve van het veranderen van vorm van het bouwblok. Dit voornemen is conform art. 1.3.1. Besluit Ruimtelijke Ordening in De Arena en op de gemeentelijke website al gepubliceerd.

Inmiddels is de doorlopen procedure aangepast aan de huidige voorschriften vanuit de (n)WRO en is gekozen voor het doorlopen van een procedure van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

### **Nieuw bestemmingsplan Buitengebied gemeente Landerd**

De gemeente Landerd is momenteel bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Vaststelling van het nieuwe plan Buitengebied is voorzien voor het jaar 2013. In het ontwerpbestemmingsplan is de bedrijfslocatie van Maatschap Loeffen bestemd als "Agrarisch met Waarden - 1". Ook is duidelijk dat de locatie Loeffen zal zijn gelegen binnen de zogeheten groenblauwe mantel.



*Afbeelding 9: uitsnede plankaart in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied (via ruimtelijkeplannen.nl)*

Zoals aangegeven, heeft Maatschap Loeffen al in 2009 besloten over te gaan tot de doorontwikkeling van de rundveehouderij en tot het afstoten van de varkenshouderij. Dit voornemen is inmiddels geëffectueerd.

Er is vanwege het belang van een snelle en noodzakelijke doorontwikkeling van het bedrijf voor gekozen om vooruitlopend op de integrale herziening van bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd een separate procedure te doorlopen. Daarbij is uiteraard duidelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

## 3 Integrale afweging en onderzoek

### 3.1 Milieuaspecten, algemeen.

Tegelijkertijd met deze ruimtelijke onderbouwing zullen diverse stukken worden aangeleverd. Eén van die stukken is een nieuwe melding in het kader van het Besluit Landbouw Milieubeheer, waarin aspecten zoals geluid nader worden beschouwd.

#### 3.1.1 Bodem

In verband met de geplande nieuwbouw van de rundveestal is op de locatie aan de Lage Baan te Schaijk een bodemonderzoek uitgevoerd volgens de norm NEN 5740. Het rapport is als bijlagen 1 bijgevoegd. De conclusie van het bodemonderzoek is als volgt: op grond van de analyseresultaten van het grondwatermonster, wordt de hypothese “niet-verdachte locatie” verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigings situatie op de onderzoeklocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoeklocatie.

Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening te worden gehouden met het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie is afhankelijk van de kwaliteit van de partij ontgraven grond en de gemeente waar deze wordt toegepast. Voor de verwerking van partijen grond (> 50 m<sup>3</sup>) als bodem of een grootschalige bodemtoepassing buiten de onderzoekslocatie geldt een meldingsplicht van minimaal 5 dagen voor toepassing bij het bevoegd gezag.

Bij hergebruik als bodem, wordt de partij grond getoetst aan de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem.

#### 3.1.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.

Gezien het feit dat de te bouwen rundveestal niet kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object kan een akoestisch onderzoek verder achterwege blijven.

Voor wat betreft de mogelijke geluidsoverlast vanuit de inrichting wordt verwezen naar de op vorige bladzijde al aangehaalde VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”.

In deze richtlijnen is ten aanzien van geluid is een richtafstand van 30 meter opgenomen, Gelet op het feit dat de dichtstbijzijnde burgerwoning Lage Baan 11 is gelegen op een grotere afstand ( ca. 40,0 meter ) zijn hier geen geluidstechnische problemen te verwachten.

### **3.1.3 Energie**

De nieuw te bouwen rundveestal zal natuurlijk volledig voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. In het bouwbesluit is middels de voorgeschreven EPC-norm rekening gehouden met het energieverbruik van het bouwwerk. Hoe lager de EPC-norm ligt hoe energiezuiniger het bouwwerk is.

Voor deze rundveestal zijn geen normen voorgeschreven, maar uiteraard zal zo energiezuinig mogelijk worden gebouwd.

### **3.1.4 Integrale veiligheid**

Ook de veiligheidsnormen voornamelijk op het gebied van brandveiligheid zijn de laatste jaren steeds strenger geworden. In dit verband is voortvloeiend uit het Bouwbesluit een rapportage “Beheersbaarheid van Brand” voor het bouwinitiatief opgesteld, wat als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van de vuurbelasting kan worden gewerkt met Maatregelenpakket 1 en dat er ten aanzien van de brandwerendheid geen aanvullende brandwerende voorzieningen zijn vereist.

### **3.1.5 Integrale veiligheid in relatie met BEVI**

Duidelijk is dat er in de omgeving van maatschap Loeffen geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd.

### **3.1.6 Luchtkwaliteit**

In de op 15 november 2007 in werking getreden Wet luchtkwaliteit is ten aanzien van de luchtkwaliteit een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak krijgt vorm in de gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar het op 1 augustus 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen.

Zoals in de regelgeving is aangegeven draagt dit kleinschalige project niet “in betekende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en het plan behoeft dan ook niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit.

### 3.1.7 Geur/Stank

De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer en in dit besluit zijn afstandscriteria opgenomen.

Conform artikel 4 lid 2 van het Besluit landbouw milieubeheer gelden vaste afstanden (van 100 meter tot een object categorie I of II en 50 meter tot een object categorie III, IV of V). Conform artikel 4 lid 4 worden deze afstanden gemeten vanaf de buitenzijde van een object categorie I, II, III, IV of V tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf.

In het kader van het Besluit landbouw milieubeheer is de woning bij de Lage Baan 11 en de Lage Baan 15 een categorie III object en derhalve dient de afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de buitenzijde van de woningen minimaal 50 meter te bedragen.

Hieronder zijn de afstanden opgenomen van de emissiepunten van de dierverblijven tot de twee genoemde woningen:

| Categorie   |                        | Lage Baan 11 | Lage Baan 15 |
|-------------|------------------------|--------------|--------------|
| Emissiepunt | Gewenste afstand (m)   | 50           | 50           |
|             | Werkelijke afstand (m) | Ca. 66       | Ca. 50       |

Uit de beoordeling blijkt dat wordt voldaan aan de vereiste vaste afstanden volgens artikel 4 van het Besluit landbouw milieubeheer.

#### Afstand tot gevel woning

De gevel van de op te richten stal en de gevel van de woning Lage Baan 11 bedraagt circa 54 meter. De afstand tussen de gevel van de bestaande stal en de gevel van de woning Lage Baan 15 bedraagt circa 43 meter.

Aan de minimale afstand tussen de gevel van de stal en een woning, zijnde 25 meter voor een object categorie III, wordt voldaan.



### **Te beschouwen burgerwoning:**

Uit de door de gemeente Landerd opgestelde beheersverordening voor de burgerwoningen in het Buitengebied uit 2009 blijkt dat de burgerwoning Lage Baan 11 nader te worden beschouwd, waarbij aansluiting zal moeten worden gezocht bij het daarvoor opgenomen bouwblok.

Uit de op de vorige bladzijde opgenomen tabel met de te respecteren minimumafstanden blijkt dat de afstand van de buitenzijde van de nieuw te bouwen rundveestal tot aan de buitenzijde van het bouwblok van in de nabijheid gelegen woning Lage Baan 11 minimaal 25 meter dient te bedragen. De werkelijke afstand is 39,8 meter.

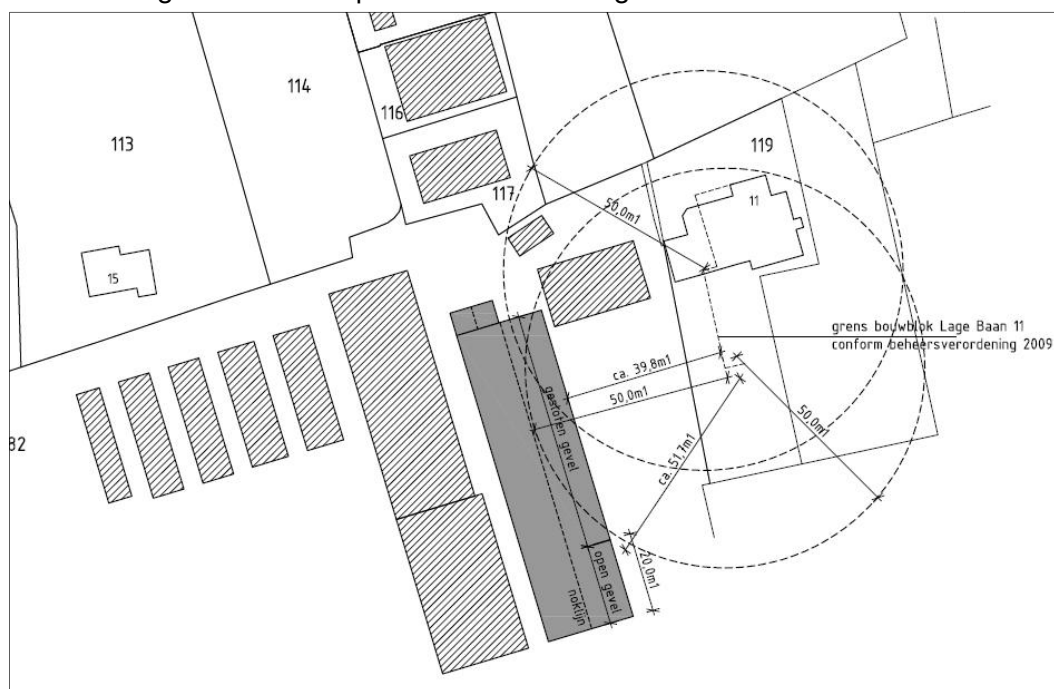
Uit de tabel blijkt ook dat de te respecteren afstand van het emissiepunt van de te bouwen stal tot aan de buitenzijde van het bouwblok van de in de nabijheid gelegen burgerwoning Lage Baan 11 minimaal 50 meter dient te bedragen.

Zoals uit de bouwtekeningen blijkt zal de bouw van de stal zodanig geschieden dat de afstand van het emissiepunt ook daadwerkelijk 50 meter bedraagt.

Concreet betekent dit dat een groot deel van de oostgevel gesloten zal worden uitgevoerd. De werkelijke afstand is 51,7 meter.

Onderstaande overzichtstekening verbeeldt de werkelijke afstanden die in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer van belang zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van geur/stank geen belemmeringen zijn om tot uitvoering van het bouwplan te kunnen overgaan.



Afbeelding 10: afbeelding ter verduidelijking van de gemeten afstanden mbt besluit Landbouw Milieubeheer

## 3.2 Flora en fauna

### 3.2.1 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De beschermende werking ten aanzien van kwetsbare soorten is opgenomen in de Flora- en Faunawet en in de in 2009 gewijzigde Natuurbeschermingswet.

Voor wat betreft de Natuurbeschermingswet kan worden gesteld dat er in de gemeente Landerd geen beschermdde zogeheten Natura 2000-gebieden voorkomen.

Om te bepalen of de voorschriften vanuit de Flora- en Faunawet de gewenste ontwikkeling van het rundveebedrijf Loeffen niet in de weg staan zijn er op advies van de gemeente Landerd voor het verkrijgen van de bouwvergunning en voor het uitbreiden van de bestaande rundveestal in 2009 al een aantal concrete onderzoeken uitgevoerd. Daarnaast is er een Natuurbeschermingswet bij de Provincie ingediend.

Ook zijn er nog een aantal aanvullende onderzoeken in het kader van deze bouwplannen verricht.

Zoals beschreven in het Flora-onderzoek ( bijlage 2 ) van Floron is er binnen het plangebied één nationaal beschermdde plantensoort, de Brede wespenorchis, bekend.

De volgende tekst is opgenomen: "Onderzoek naar de precieze en werkelijke verspreiding van deze soort kan plaatsvinden in de periode van mei tot oktober. Op dit moment verkeert de soort in winterrust (ondergrondse wortelstokken)"

Na overleg met Floron is per mail het onderstaande advies afgegeven. Deze mail is bij het onderzoek van Floron toegevoegd. ( zie bijlage 3 ) Het advies van Floron is om de potentiële groeiplaatsen waar overheen gereden wordt af te dekken met rijplaten. Die rijplaten moeten dan uiterlijk in april weer verwijderd worden, zodat de planten weer kunnen uitgroeien. De licht samendrukking van de bodem die te verwachten is onder de rijplaten zal de populatie vrijwel niet schaden." *Aldus dhr. B. Ode, van Stichting FLORON, zie bijlage 3.*

Zoals beschreven in het aanvullend Flora- en faunaonderzoek van Faunaconsult ( bijlage 2 ) van december 2011 blijkt dat er mogelijk in de te slopen schuur een steenuil broedt.

Erg groot is deze kans echter niet, maar om volledig uit te sluiten dat een uilennest wordt vernield, zullen de gebroeders Loeffen vóór januari 2012 alle gaten in de bestaande schuur dichten. Om te voorkomen dat daarbij een steenuil wordt "ingemetseld" zal er aan de binnenzijde van de schuur een gat in de het plafond worden gemaakt, met een doorsnede van 7cm. Door vóór 1 januari 2012 een steenuilenkast in de geknotte populier op te hangen, blijft er voldoende broedgelegenheid op het erf van de fam. Loeffen aanwezig.

De locatie (zoals aangegeven in het rapport, zie figuur 1) waar de nestkast wordt opgehangen ligt op het zuidoosten (heeft dus ochtendzons) en wordt niet door de middagzons beschenen. (geen sterfte van steenuiljongen op hete dagen). Omdat de steenuilen eind maart/begin april beginnen met het leggen van eieren en jonge steenuilen uiterlijk eind juni uitvliegen, is dus uitgesloten dat er bewoonde nesten van de steenuil worden verstoord.

Doordat er een nieuwe nestkast wordt opgehangen, ontstaat er een betere nestgelegenheid voor de steenuil in de omgeving van het plangebied. Doordat er rond het plangebied vele hectares akkers en weilanden liggen, is er voor een eventueel aanwezige steenuil geen noemenswaardig verlies aan foerageergebieden te verwachten. Tevens zijn deze maatregelen van belang voor de spreeuwen.

*Aldus de conclusie uit het onderzoek van Faunaconsult, zie bijlage 2.*

Als er aanwezige vegetatie verwijderd dient te worden, zal dit buiten het broedseizoen gebeuren, zodat de schade aan de algemene vogelsoorten, eieren en nesten voorkomt. Verder blijkt uit deze zeer recente stukken dat er geen belemmeringen zijn die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan.

Het onderzoek van Faunaconsult en van Floron (flora) zijn respectievelijk als bijlage 2 en 3 bijgevoegd.

### **3.2.2 Dassenleefgebied**

Door de Stichting Das & Boom is bij het bouwplan uit 2009 veldwerk verricht.

Hieronder staan de bevindingen en aanbevelingen.

Tijdens het veldwerk is op of direct rondom het geplande bouwblok geen dassenburcht aangetroffen. Op grond hiervan dient dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd voor de bepalingen van de Flora- en faunawet.

Het van vorm te veranderen bouwblok bevindt zich echter wel in het actuele dassenleefgebied zoals ook is weergegeven in de dassenleefgebieden kaart behorende bij de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

Door de geringe vormverandering van het bouwblok wordt een zeer gering deel van het dassenleefgebied aan het bouwvlak toegevoegd, onder de gelijktijdige toevoeging van een even grote oppervlakte van het bestaande bouwblok aan het dassenleefgebied. Er is dan ook geen sprake van aantasting van waarden.

Bovendien is er bij de uitvoering van het bouwplan van 2009 waarbij de bestaande rundveestal werd verlengd al een beduidende compensatie gerealiseerd.

De locatie waar deze compensatie is gerealiseerd is gelegen in het gebied ten oosten van de Koekampweg op een in eigendom van Maatschap Loeffen zijnde stuk grond.

Onderstaand beplantingsplan geeft inzicht in deze gerealiseerde compensatie.

## Bepantingsplan



Afbeelding 11: beplantingsplan mbt eerder gerealiseerde compensatie

## 3.3 Archeologie

### 3.3.1 Archeologisch vooronderzoek

Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

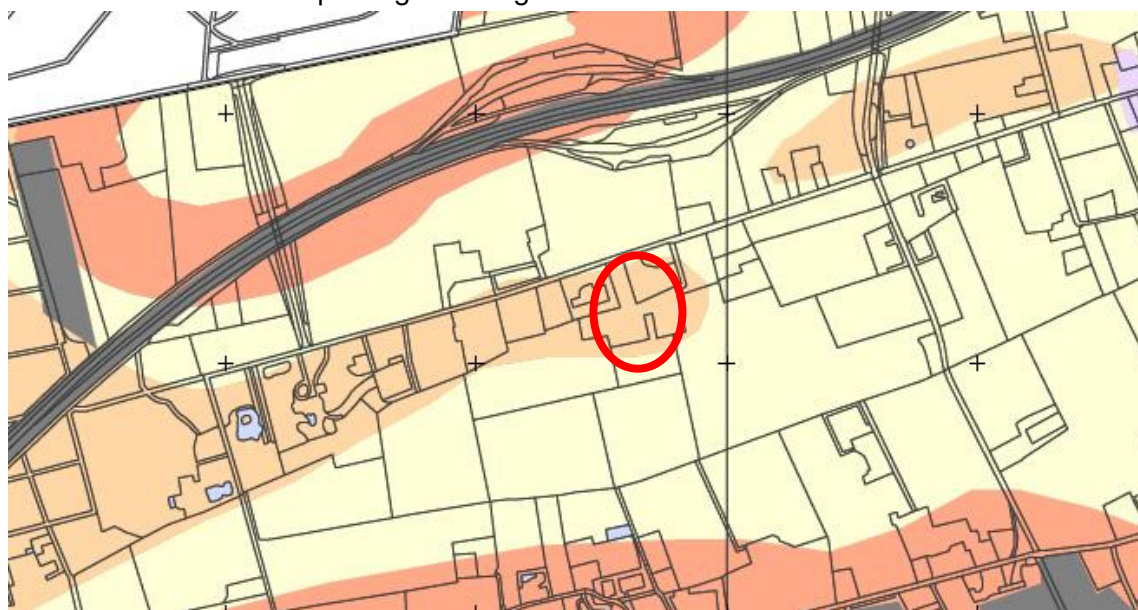
Er zal rekening moeten worden gehouden met bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, thans RACM) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed.












## Nota Archeologie Gemeente Landerd

Op 24 mei 2012 heeft de gemeente Landerd de Nota Archeologie Gemeente Landerd vastgesteld. In de nota van de gemeente Landerd worden de beleidsuitgangspunten en de achtergronden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten.

De locatie van het bouwplan ligt in categorie 5.



| legenda   |                 | toelichting op de categoriën   |  |
|---|-----------------|--|--|
| <b>categorie</b>  |                 | Categorie 1: monumenten  | niet van toepassing  |
|  | 1               | 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> .   |
|  | 2               | 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> .  |
|  | 3               | 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> .  |
|  | 4               | 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> . |
|  | 5               | Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting  | Geen onderzoeksplicht  |
|  | 6               | Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven   | Geen onderzoeksplicht  |
|  | 7               |  |  |
| <b>overig</b>   |                 |  |  |
|  | dijken of kades |  |  |
|  | water           |  |  |

Afbeelding 12: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd

Gezien echter het feit dat het bouwplan voorziet in herstructurering van al eerder bebouwd en dus geroerd gebied, kan worden gesteld dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Voor het plangebied geldt uiteraard dat bij archeologische toevalsvondsten of waarnemingen het verplicht is dit te melden, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1.



### 3.4 Waterparagraaf

De kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is. Ook Nederland heeft deze Richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt. Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

#### 3.4.1 Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap “Aa en Maas” een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water. De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota “Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas” van december 2004 en worden hieronder puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Bij de nieuw te bouwen rundveestal zal het hemelwater rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater zal vanaf het dak via de goten en regenpijpen worden geïnfiltreerd in het grondwater via daar toe aan te leggen “rainboxen” ( grintkoffers ). Conform een door het Waterschap Aa en Maas aangeleverde berekeningssystematiek is de omvang van deze grintkoffers bepaald. De berekening is als bijlage 5 bijgevoegd. Zoals uit de berekening blijkt zal er 39 m<sup>2</sup> infiltratievoorzieningen opgenomen dienen te worden. Deze infiltratievoorziening volstaat voor extreme neerslagsituatie en daarom ook voor de normale omstandigheden.

Het hemelwater van de erfverhardingen zal rechtstreeks afwateren op de naastliggende gronden.

Gezien het feit dat er sprake is van het infiltreren van het hemelwater in het grondwater is het niet noodzakelijk een waterberging aan te leggen. Het vuil water zal via een riolaansluiting worden aangetakt op het aanwezige gemengd gemeentelijke rioolstelsel. Via dit gecombineerd stelsel wordt het vuil water verder afgevoerd naar de communicale afvalwaterzuiveringsinstallatie.

- **Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”**

In stedelijk gebied hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” afgeleid van de trits: “vasthouden-bergen-afvoeren” doorlopen.

Gelet op de afwegingstrits is er voor gekozen om het schone hemelwater te laten infiltreren naar de bodem. Uit oogpunt van hydrologie en grondwaterstand is dat mogelijk.

- **Hydrologie**

Door de aanwezigheid van de Peelrandbreuk valt het grondwatersysteem in de gemeente Landerd in twee delen uiteen: de Peelhorst en de Centrale Slenk. Het gebied waarin het bouwperceel is gelegen in de Centrale Slenk. Deze bestaat uit dekzand dat gevormd is tot ruggen en dalen. Op de dekzandruggen kan het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakken en verder infiltreren naar het diepere grondwater. De grondwaterstand is hierdoor laag. Deze dekzandruggen kunnen dan ook in de meeste gevallen worden beschouwd als infiltratiegebieden. Onderhavige locatie is ook in een infiltratiegebied gelegen.

- **Grondwaterklassen**

De bouwlocatie ligt aan de rand van Schaijk en het meest nabij het gebied met de aanduiding "C, hoog" In dit gebied is de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper dan 80 cm beneden het maaiveld. Het plan zal hier verder geen positief dan wel negatief effect op hebben.

- **Verdroging**

Het plan ligt niet in de directe nabijheid van een verdroginggevoelig gebied. Verdroging vindt plaats wanneer de waterafvoer groter is dan de watertoevoer. Hierdoor ontstaan allerlei ongewenste effecten als gevolg van vochttekort, toename van mineralisatie en veranderingen in het systeem van infiltratie en kwel. Het plan zal door zijn omvang en ook door de afstand tot verdroginggevoelige gebieden geen negatief effect op de verdroging hebben.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Met de realisatie van het bouwplan neemt het oppervlak aan verhardingen toe. Maar gelet op het feit dat het hemelwater door rechtstreekse infiltratie naar het grondwater wordt geleid kan worden gesteld dat er sprake is van een hydrologisch neutrale toestand.

- **Water als kans**

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken gelukkig steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als “belevingsobject” aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven.

In het voorgaande punt is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld. Vanwege de geringe omvang van het plan zal er geen extra waterberging op het perceel worden aangelegd.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

Gezien het feit dat hier sprake is van een particulier bouwplan is meervoudig ruimtegebruik vanuit “water” niet aan de orde.

- **Materiaalgebruik**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen.

Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitlogen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

### 3.5 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf zal niet toe- of afnemen. Zoals gezegd is er sprake van een herinrichting van het bedrijf. Het bedrijf zal ook in de toekomst ontsloten blijven via de al bestaande inrit.

### 3.6 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt door de maatschap Loeffen ter hand genomen. Het plan is economisch zonder meer uitvoerbaar en zal door de efficiëntere indeling van het bedrijf uiteindelijk leiden tot vermindering van kosten en dus van een grotere opbrengst.

Bij het doorlopen van een procedure voor een partiële herziening van een bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit, dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen.

Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemer heeft al een planschadeovereenkomst met de gemeente Landerd afgesloten. Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening voor aanvrager. Er is daarom geen risico voor de gemeentelijke kas.

## 4 Procedure

### *Zienswijzen*

Op de voorbereiding van deze procedure is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit als bedoeld in artikel 3.8 WRO gedurende zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode van ter inzage legging kunnen er zienswijzen kenbaar worden ingebracht,

## 5 Conclusie

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan voorgenomen vormverandering van het bouwvlak om daarmee de bouw van een nieuwe rundveestal mogelijk te maken.

Het project heeft geen nadelige effecten op de omgeving en omgekeerd. Sterker nog: door de bouw van een emissiearme stal zal de milieubelasting verminderen. Het feit dat er voor is gekozen om de nieuwe stal te bouwen op de plek waar voorheen oude stallen stonden draagt bij aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Daarnaast is er voor gekozen om het geheel landschappelijk in te passen, waarbij de aan te leggen houtwal middels het bestemmen van de gronden tot “Groen” als structureel element kan worden aangemerkt.

**Colofon:**

Projectgegevens:

Toelichting Bestemmingsplan "Lage Baan 13, Schaijk"

Vormverandering bouwblok en nieuwbouw rundveestal "Maatschap Loeffen"

Projectnummer: 2011/045

Datum: December 2011

Wijziging A: oktober 2012

Oprichtgever:

Maatschap Loeffen,  
Lage Baan 13,  
Schaijk

Oprichtnemer:

S2P bv,  
Hoogschaijksestraat 11a,  
5374 EC Schaijk