

sanering Rustvenseweg 14 in Reek i.r.t. oprichten bijgebouw Rustvenseweg 16 in Reek en bedrijfsontwikkeling Rijksweg 13 (Potjes) in Schaijk

Advies Kwaliteitscommissie d.d. 19 december 2014

Ontwikkeling

Het civiel- en cultuurtechnisch bedrijf Gebroeders Potjes B.V. (Rijksweg 13) heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' gekregen, met de aanduiding 'sb-60'. Dit betekent dat er sprake is van bedrijf met een bebouwde oppervlakte van 60 m². De oppervlakte van de bedrijfskavel bedraagt circa 6.100 m². Het perceel maakt momenteel een rommelige indruk en de bestaande opstallen zijn ook sterk verouderd.

De heer Potjes heeft het plan opgevat om de verrommelde uitstraling van de opslag en van de gebouwen op de locatie te verbeteren door in te zetten op de bouw van een nieuwe opslagloods met een oppervlakte van 360 m² waarin ook een kantine en een werkkamer zullen worden gerealiseerd.

Op de locatie Rustvenseweg 16 is een burgerwoning met een inhoud van circa 1.100 m³ gelegen. De woning beschikt over verouderde bijgebouwen op geruime afstand van de woning. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is aangegeven dat bij een burgerwoning een bijgebouw mag worden opgericht van 80 m². Er is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een bijgebouw van 100 m², waarbij de bestaande verouderde bijgebouwen worden gesloopt/vervangen. Het bouwplan voorziet ook in het realiseren van een verdiept gelegen "tussenlid" met kelder tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe bijgebouw. De oppervlakte hiervan bedraagt 64 m². Daarnaast is voorzien in de aanleg van een "hellingbaan" met een oppervlakte van circa 70 m².

Doordat de benodigde kwaliteitsverbetering slechts gedeeltelijk is te behalen op de locatie Rijksweg 13 zelf, is het plan opgevat de locatie van de voormalige kalkmortelcentrale Cox aan de Rustvenseweg 14 te Reek te saneren en op die locatie tot natuurontwikkeling over te gaan. De locatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Bos'. Binnen die bestemming staan alle opstallen van de oude kalkmortelcentrale. Ook de opstallen en verhardingen zijn nog aanwezig. In totaliteit bedraagt de oppervlakte aan verhardingen 1.877 m². De totale kaveloppervlakte bedraagt 6.105 m².

Categorisering

Citaten uit het voorstel:

“De geplande vergroting van het bouwvlak op de locatie Rijksweg 13 kan worden aangemerkt als een ingreep met een aanzienlijke impact (categorie 3).

[...]

De vergroting van de burgerwoning op het perceel Rustvenseweg 16 dient te worden beschouwd als een ingreep met een aanzienlijke impact (categorie 3).”

Deze categorisering is juist.

Beoordeling kwaliteitsverbetering

Landschappelijke kwaliteitsverbetering: Landschapsbeleidsplan 2013-2017 (projectlocatie Rijksweg 13)

Citaat uit het voorstel:

“Aansluitend op het “recept” voor deelgebied ‘t Mun is er voor gekozen om, direct na het onherroepelijk worden van de planologische toestemming, aan de west- en noordzijde van het bedrijfsperceel een meidoornhaag en een aantal eiken aan te planten. Om dit te kunnen realiseren, zal de bestaande coniferen haag worden gerooid en zal de erfverharding worden verwijderd zodat er een onverharde strook van circa 2 meter resteert waarin de meidoornhaag en de eiken worden aangeplant. Door het aanbrengen van deze inheemse soorten zal het perceel een uitstraling krijgen welke passend is binnen deelgebied ‘t Mun.

Naast de landschappelijke inpassing zullen de bestaande opstallen op het perceel Rijksweg 13 [met een oppervlakte van 608 m²] worden gesloopt en zal een maatschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van aan te brengen zonnepanelen op de beoogde loods worden geleverd.”

De commissie kan instemmen met de landschappelijke inpassing van de locatie Rijksweg 13.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering: Landschapsbeleidsplan 2013-2017 (omgeving)

Citaat uit het voorstel t.a.v. kwaliteitsverbetering locaties Rustvenseweg 14:

“Bij het inplanten van het in de nabije toekomst opgeschoonde perceel Rustvenseweg 14 is aansluiting gezocht bij de bosvisie van de gemeente Landerd zoals verwoord in de nota “notitie bosbeheer gemeente Landerd 2013 – 2018”.

In deze nota is ten aanzien van bos, wat ouder is dan 70 jaar, aangegeven dat gestreefd wordt te komen tot een meer ontwikkeld bos, het climaxbos. Dit dient te gebeuren door het inbrengen van zogeheten opvolgende soorten zoals esdoorn, eik, linde, els, beukhaag en hazelaar welke in groepen van 25 stuks moeten worden aangeplant en circa 15 meter uit elkaar dienen te liggen. Door middel van inboet ontstaat dan op termijn een nieuw bosdeel op de locatie, passend bij de bosvisie van de gemeente Landerd.

Om invulling te geven aan de visie uit de “notitie bosbeheer gemeente Landerd 2013 -2018” is voorgesteld om op het perceel Rustvenseweg 14 over te gaan tot de sloop van de bestaande opstallen en het verwijderen van alle erfverharding. Hierop volgend zullen er twee poelen van ieder circa 150 m² op het perceel van circa 6.105 m² worden aangelegd. Op het diepste punt zullen de poelen zo'n 1,2 meter diep zijn. Op de resterende grond van circa 5.802 m² zullen circa 14 boomgroepen van 25 boomsoorten als esdoorn, eik, linde, els, haagbeuk en hazelaar worden ingeplant.

Om de natuurwaarde van het in te planten perceel aan de Rustvenseweg 14 te vergroten, heeft de commissie Kwaliteitsverbetering per beoordeling d.d. 13 mei geadviseerd o het bestaande hekwerk te verwijderen. Echter is nabij het perceel Rustvenseweg 14 en 16 een homo-ontmoetingsplek aanwezig. In het verleden heeft de heer Cox meermaals overlast ondervonden van bezoekers van deze homo-ontmoetingsplek. In verband met de aanhoudende overlast en met het oog op sociale veiligheid, is het voor de heer Cox niet bespreekbaar om het hekwerk te verwijderen.

Voorgesteld wordt om aan de oostzijde van het perceel twee faunapassages onder het hekwerk aan te leggen. Hierdoor kan uitwisseling van fauna tussen het perceel Rustvenseweg 14 en de omliggende gronden plaatsvinden terwijl het perceel ontoegankelijk blijft voor bezoekers van de homo-ontmoetingsplek en overige ongewenste gasten. [...]"

Citaat uit het voorstel t.a.v. kwaliteitsverbetering locaties Rustvenseweg 16:

De drie bestaande bijgebouwen gelegen ten noorden van de burgerwoning worden gesloopt. Om het zicht vanaf de provinciale weg N277 op de beoogde bebouwing weg te nemen, zullen ten noorden van de bestaande vijver en de beoogde aanbouw een aantal bomen worden ingeplant. Daarnaast zal de oostzijde van het perceel met heesters worden ingeplant. Bij de keuze van de boom- en heestersoorten wordt gekozen voor soorten welke passend zijn binnen de bestaande erfstructuur.

Naast de landschappelijke inpassing zal in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan worden geborgd dat het, na uitvoering van de geplande ontwikkeling aan de Rustvenseweg 16, niet meer mogelijk is om alsnog 80 m² aan bijgebouwen op te richten.”

De commissie kan instemmen met dit onderdeel van de voorgestelde kwaliteitsverbetering, mits de amfibieënpoelen diep genoeg zijn om water te kunnen bevatten. De gemiddeld laagste grondwaterstand bedraagt ter plaatse meer dan 2,5 meter en de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer dan 2 meter onder maaiveld (http://atlas.brabant.nl/wateratlas/opmaak_pdf.html). De diepte zou 0,5 tot 1 meter beneden de laagste grondwaterstand moeten zijn. Wanneer een poel hoogzomer een periode droog valt, is dat niet direct een probleem. De rest van het jaar zou er wel water in moeten staan.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

De sloop/sanering aan de Rustvenseweg 14 kan conform de nota Kwaliteitsverbetering als een maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel worden aangemerkt.

Aangezien de ontwikkeling aan de locatie Rustvenseweg 16 in categorie 3 van de nota Kwaliteitsverbetering valt, moeten echter twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden doorgevoerd. Het plaatsen van zonnepanelen aan de locatie Rijksweg 13 kan worden aangemerkt als een tweede maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel.

De commissie kan instemmen met dit onderdeel van de voorgestelde kwaliteitsverbetering.

Conclusie

De commissie kan instemmen met het voorstel, zoals dat in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 20 november 2014 is weergegeven. Daarbij stelt zij voorwaardelijk dat de amfibieënpoelen diep genoeg zijn om water te kunnen bevatten. De gemiddeld laagste grondwaterstand bedraagt ter plaatse meer dan 2,5 meter en de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer dan 2 meter onder maaiveld (http://atlas.brabant.nl/wateratlas/opmaak_pdf.html). De diepte zou 0,5 tot 1 meter beneden de laagste grondwaterstand moeten zijn. Wanneer een poel hoogzomer een periode droog valt, is dat niet direct een probleem. De rest van het jaar zou er wel water in moeten staan.

N.B. Dit advies is slechts richtinggevend voor wat betreft het aspect 'kwaliteitsverbetering' en bevat geen volledige afweging van alle betrokken belangen. Het betreft een ambtelijk advies gebaseerd op vastgesteld beleid. Het college van burgemeester en wethouders moet nog een besluit nemen over het al dan niet verlenen van medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning of aan het bestemmingsplan.