

Bestemmingsplan

**Rijksweg 13 te Schaijk en Rustvenseweg
16 te Reek**

Gemeente Landerd



**Toelichting bestemmingsplan Rijksweg 13 te Schaijk en
Rustvenseweg 16 te Reek
Gemeente Landerd**

Planstatus: Ontwerp
Datum: 13 oktober 2015
Plan identificatie: NL.IMRO.1685.bp-rijksw13-rvw16-ON01
Auteurs: Gemeente Landerd / Bureau Factum Firmitas

Historie

Ontwerp: 13 oktober 2015
 13 augustus 2015
 16 juni 2015
 8 mei 2015
 2 maart 2015

Vastgesteld:



1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing Rijksweg 13	3
1.3	Ligging en begrenzing Rustvenseweg 14	6
1.4	Ligging en begrenzing Rustvenseweg 16	8
1.5	Onderdelen van het bestemmingsplan	10
1.6	Strijdigheden met het vigerend bestemmingsplan	10
1.7	Leeswijzer	11
2	Beschrijving plangebied.....	12
2.1	Huidige situatie Rijksweg 13	12
2.2	Beoogde situatie Rijksweg 13	13
2.3	Huidige situatie Rustvenseweg 14	16
2.4	Beoogde situatie Rustvenseweg 14	19
2.5	Huidige situatie Rustvenseweg 16	19
2.6	Beoogde situatie Rustvenseweg 16	19
3	Beleidskader.....	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid.....	29
4	Archeologie, cultuurhistorie, natuur- en landschap	34
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	34
4.2	Landschappelijke inpassing	38
4.3	Natuur.....	46
5	Milieuaspecten	48
5.1	Bodem	48
5.2	Geluid	48
5.3	Integrale veiligheid in relatie met BEVI	49
5.4	Luchtkwaliteit.....	51
5.5	Geurhinder: agrarisch	51
5.6	Waterhuishouding	53
6	Infrastructuur.....	56
6.1	Verkeer en parkeren	56
6.2	Kabels en leidingen	57
7	Juridische aspecten.....	58
7.1	Algemeen	58
7.2	Verbeelding	59
7.3	Opbouw regels	59
7.4	Bestemmingen	59

8	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	61
8.2	Overeenkomst grondeigenaren	61
8.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

Bijlagen

1. Advies Commissie Kwaliteitsverbetering d.d. 19 december 2014
2. Formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek Rijksweg 13 Schaijk
3. Formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek Rustvenseweg 16 Reek
4. Akoestisch onderzoek, Peutz, 10 april 2015
5. Overeenkomst grondeigenaren, 26 september 2014

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

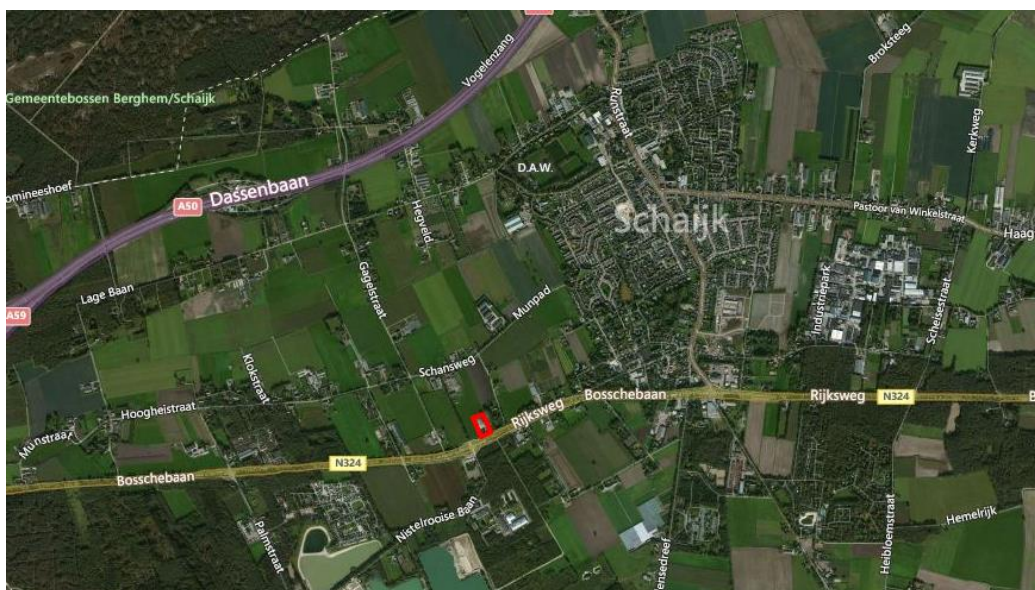
De heer Potjes is eigenaar van het cultuurtechnisch bedrijf Gebroeders Potjes B.V. aan de Rijksweg 13. De heer Potjes heeft het plan opgevat om de rommelige uitstraling van het perceel en van de gebouwen te verbeteren door de bestaande opstallen te slopen en in te zetten op de bouw van een nieuwe opslagloods met een oppervlakte van 360 m². Het bestemmingsplan “Buitengebied” biedt voor dit plan geen mogelijkheden.

Hiertoe dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld waarin de uitbreiding gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering. Doordat die kwaliteitsverbetering slechts gedeeltelijk te behalen is op de locatie Rijksweg 13 zelf, is het plan opgevat om de locatie van de voormalige kalkmortelcentrale Cox aan de Rustvenseweg 14 te Reek te saneren en op die locatie tot natuurontwikkeling over te gaan.

Gelet op het feit dat er sprake is van een overcompensatie van kwaliteitsverbetering, is in het kader van deze plannen ook het plan opgevat gelijktijdig over te gaan tot het realiseren van een nieuw bijgebouw op de locatie Rustvenseweg 16, waarbij de bestaande verouderde bijgebouwen worden vervangen. Het nieuwe bijgebouw zal via een tussenlid met hellingbaan aan de bestaande burgerwoning worden verbonden.

1.2 Ligging en begrenzing Rijksweg 13

Het perceel Rijksweg 13 ligt ten zuid-westen van de kern Schaijk. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing globaal weergegeven.



Globale ligging Rijksweg 13 te Schaijk (perceel Rijksweg 13 rood omljnd)

De bedrijfskavel aan de Rijksweg 13 heeft een oppervlakte van circa 6.265 m² en wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische grond. Het perceel Rijksweg 13a vormt de oostelijke

begrenzing van de bedrijfskavel. De zuidzijde wordt begrensd door het verlengde van de Gagelstraat welke parallel loopt aan de Rijksweg Bosschebaan (N324). De agrarische grond ten westen van het perceel vormt de westelijke begrenzing.



Globale begrenzing Rijksweg 13 te Schaijk (perceel Rijksweg 13 rood omlijnd)

Kadastrale ligging Rijksweg 13

De bedrijfskavel aan de Rijksweg 13 staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie H, perceel 742 en 743 behorende tot de gemeente Landerd.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 125

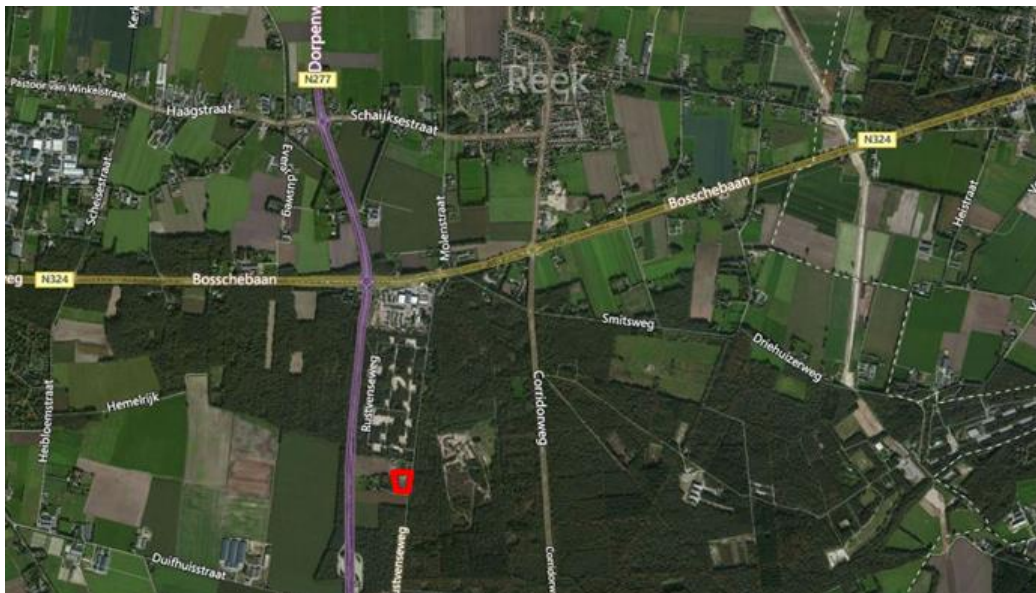


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
—	Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 24 maart 2014 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>	

Kadastrale ligging Rijksweg 13

1.3 Ligging en begrenzing Rustvenseweg 14

Het perceel Rustvenseweg 14 is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Reek behorende tot de gemeente Landerd. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het perceel globaal weergegeven.



Globale ligging Rustvenseweg 14 te Reek (Rustvenseweg 14 rood omlijnd)

Het perceel Rustvenseweg 14 heeft een oppervlakte van circa 6.105 m² en wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Rustvenseweg 12. De Rustvenseweg vormt de oostelijke begrenzing. De zuidzijde wordt begrensd door agrarische grond. Het perceel Rustvenseweg 16 vormt de westelijke begrenzing.



Globale begrenzing Rustvenseweg 14 te Reek (Rustvenseweg 14 rood omlijnd)

Kadastrale ligging Rustvenseweg 14

Het perceel Rustvenseweg 14 staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie G, perceel 771 behorende tot de gemeente Landerd.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 125

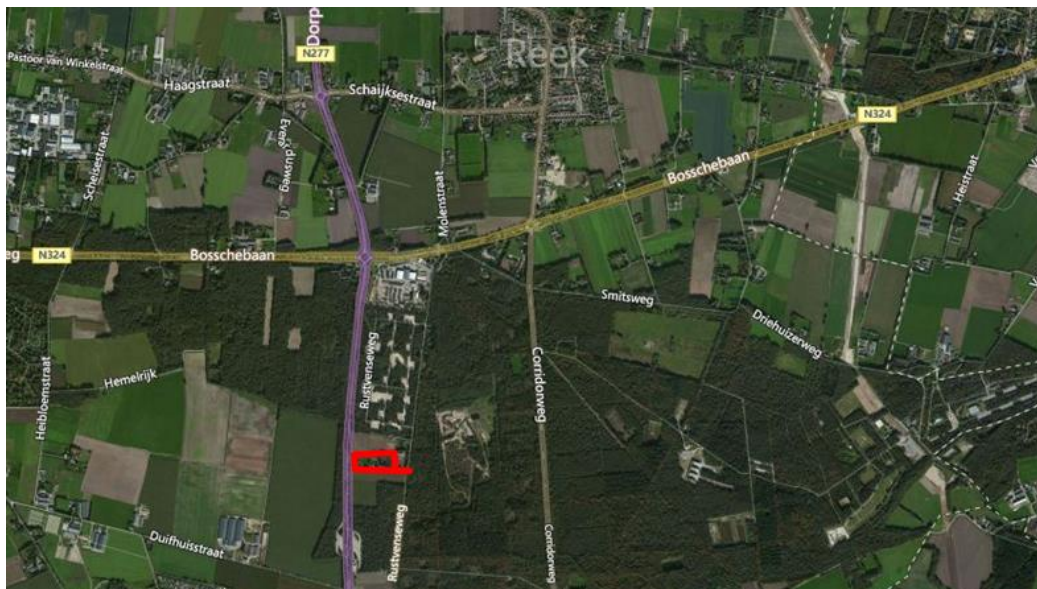


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	SCHAIJK	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	710
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 april 2014. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Kadastrale ligging Rustvenseweg 14

1.4 Ligging en begrenzing Rustvenseweg 16

Het perceel Rustvenseweg 16 is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Reek behorende tot de gemeente Landerd. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het perceel globaal weergegeven.



Globale ligging Rustvenseweg 16 te Reek (Rustvenseweg 16 rood omlijnd)

Het perceel Rustvenseweg 16 heeft een oppervlakte van circa 16.600 m² en wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Rustvenseweg 12. Het perceel Rustvenseweg 14 vormt de oostelijke begrenzing. De zuidzijde wordt begrensd door agrarische grond. De provinciale weg N277 vormt de westelijke begrenzing.



Begrenzing Rustvenseweg 16 te Reek (Rustvenseweg 16 rood omlijnd)

Kadastrale ligging Rustvenseweg 16

Het perceel Rustvenseweg 16 staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie G, perceel 724, 732 en 770 behorende tot de gemeente Landerd.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 125



0 m 20 m 100 m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:2000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		SCHAIJK
	Huisnummer	Sectie		G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	710	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 april 2014. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Kadastrale ligging Rustvenseweg 16

1.5 Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een toelichting, planregels en een verbeelding. De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en bevat eisen en maatvoering voor gebouwen en het gebruik ervan. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken. De verbeelding visualiseert de functie van de bestemmingen en randvoorwaarden en heeft een ondersteunende rol op de regels.

1.6 Strijdigheden met het vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de percelen Rijksweg 13 en de Rustvenseweg 14 en 16 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld op 23 mei 2013.

1.6.1 Rijksweg 13

Op het perceel Rijksweg 13 rust de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', met de specifieke aanduiding 'sb-60' (cultuurtechnisch bedrijf). Daarnaast heeft het perceel de medebestemming 'Archeologie – 3'.

De activiteit waarop het verzoek betrekking heeft, is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Concreet is het verzoek in strijd met artikel 8.2.4 en 8.1.2 sub a, omdat hieruit volgt dat de bebouwde oppervlakte van het bedrijf maximaal 60 m² mag bedragen. Het verzoek gaat uit van een totale bebouwde oppervlakte van 360 m².

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo bevoegd om buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.6.2 Rustvenseweg 16

Op de bouwlocatie aan de Rustvenseweg 16 rust de bestemming 'Wonen'. De activiteit waarop het verzoek betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het verzoek in strijd met artikel 23.2.3 sub a van het bestemmingsplan, omdat hieruit volgt dat de inhoud van een burgerwoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, in het buitengebied maximaal 600 m³ mag bedragen. De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 80 m² per woning bedragen.

Op grond van artikel 23.2.3 sub a van het bestemmingsplan, wordt een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 2,75 meter is gekoppeld aan het hoofdgebouw, als vrijstaand bijgebouw aangemerkt. Het tussenlid voldoet niet aan deze voorwaarden, waardoor de gehele inhoud van het tussenlid en de aanbouw tot de inhoud van de woning gerekend moet worden.

Het verzoek is in strijd met artikel 23.2.3 sub a van het bestemmingsplan, omdat de inhoud van de woning op het perceel Rustvenseweg 16 op dit moment al meer dan 600 m³ bedraagt.

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo bevoegd om buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan mits de activiteit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het verzoek niet in strijd is met eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een partiële bestemmingsplanherziening plaats te vinden. Hiertoe moet een bestemmingsplan met toelichting, regels en verbeelding aan worden geleverd. Voorliggend rapport dient als toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 een beschrijving van de verschillende plangebieden en de plannen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht. Hoofdstuk 4 schetst de relatie tussen de plannen en de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan alle relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de verhouding met de infrastructuur. Hoofdstuk 7 vormt de toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie Rijksweg 13

Op de bedrijfskavel aan de Rijksweg 13 staat momenteel een opstal van 60 m² en een bijgebouw van circa 16 m². De kavel is grotendeels verhard en is geheel omringd door een Conifeerhaag. Omdat de bestaande opstal te klein is om alle materialen van het civiel- en cultuurtechnisch bedrijf op te kunnen slaan, maakt de kavel een rommelige indruk. Onderstaande foto's geven een indruk van de huidige situatie.



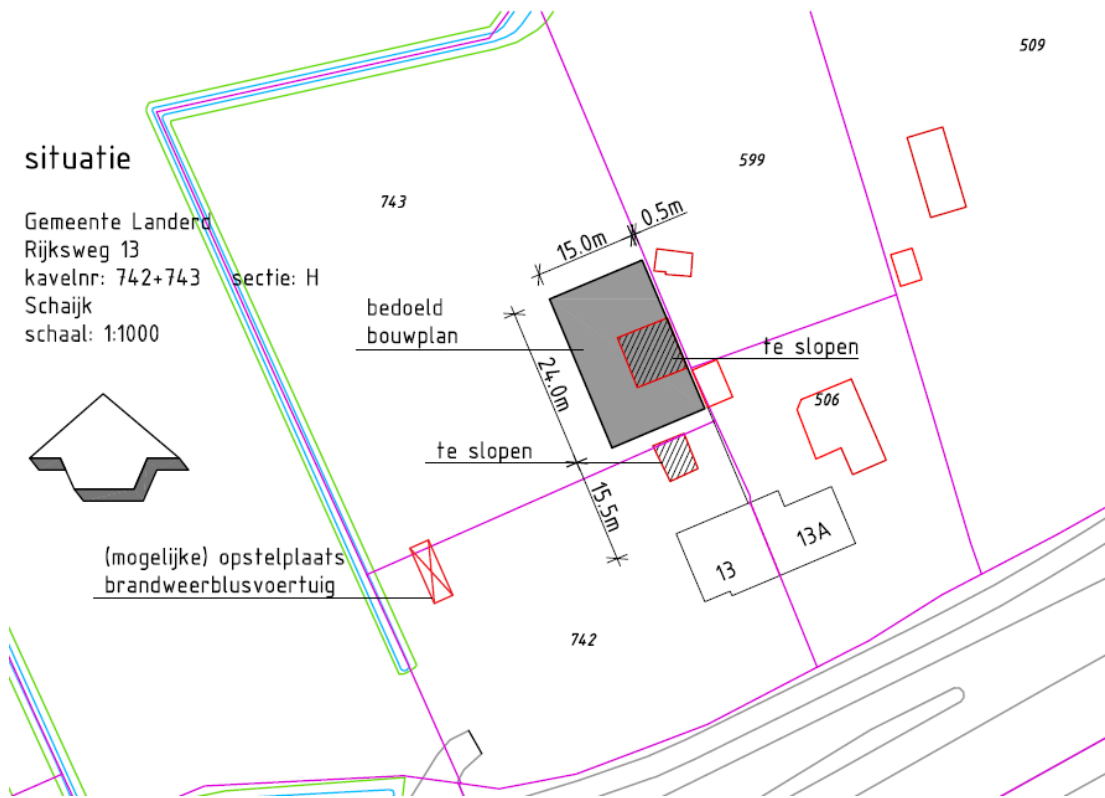
Bestaande verouderde opstal op het perceel Rijksweg 13



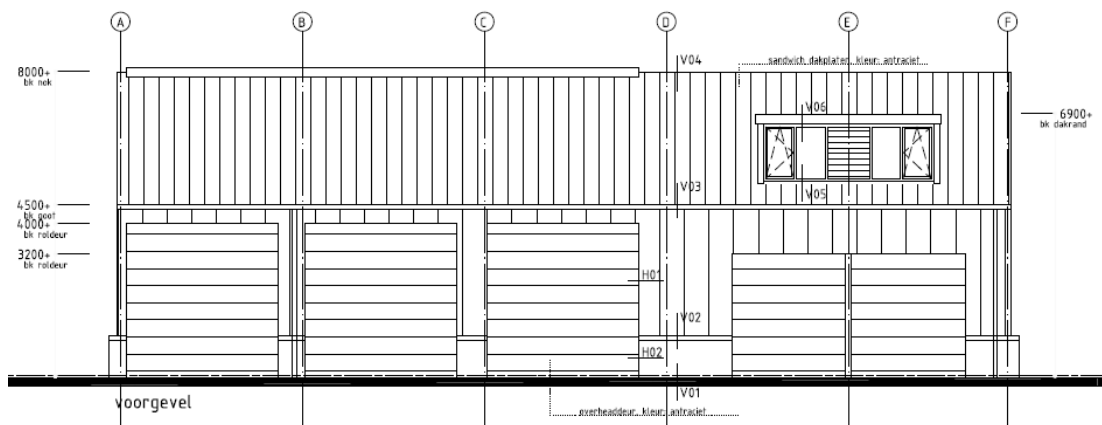
Gestalde materialen op het perceel Rijksweg 13

2.2 Beoogde situatie Rijksweg 13

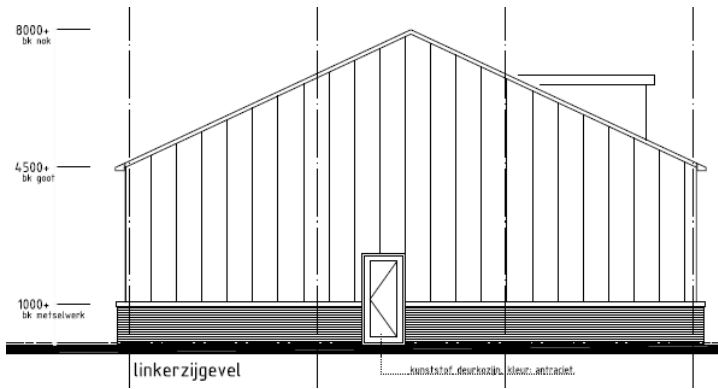
Zoals te zien op bovenstaande foto's is de huidige opstal op het perceel niet meer van deze tijd en is het zaak om de gestalde materialen en machines een betere stallingmogelijkheid te bieden. Het plan is dan ook opgevat om tot de bouw van een nieuwe loods met een oppervlakte van 360 m² over te gaan. Op onderstaande afbeeldingen is de beoogde loods weergegeven.



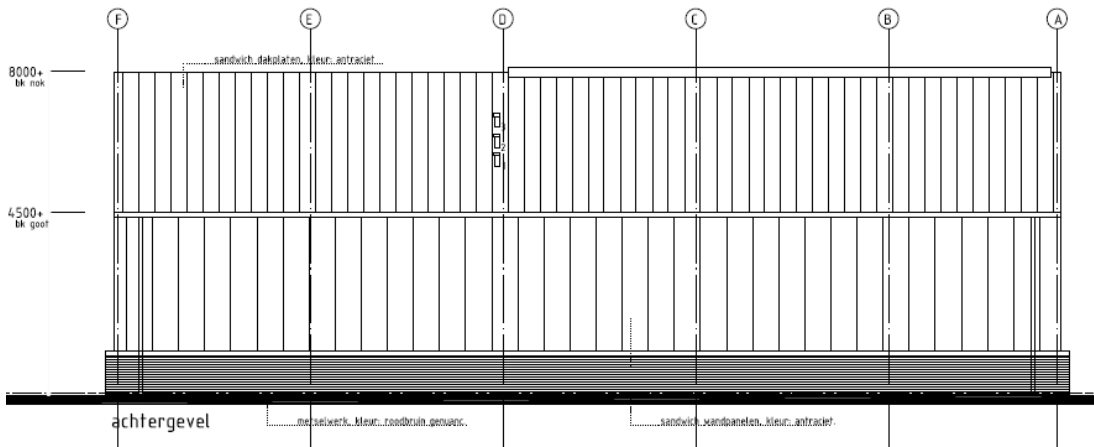
Bovenaanzicht beoogd bouwplan Rijksweg 13



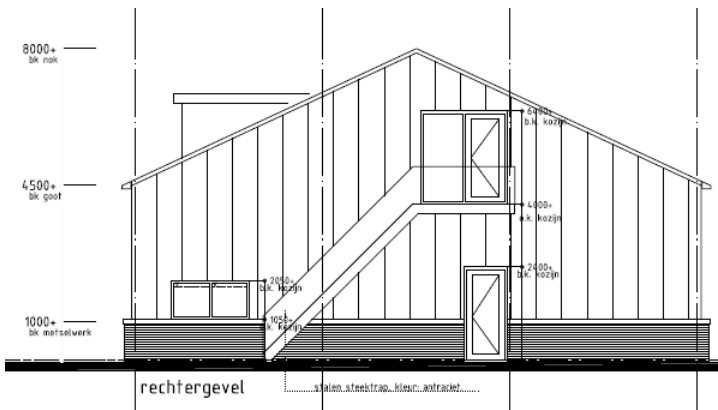
Voorgevel beoogde loods



Linker zijgevel beogde loods



Achtergevel beogde loods



Rechter zijgevel beogde loods

2.3 Huidige situatie Rustvenseweg 14

De locatie Rustvenseweg 14 is in het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" bestemd als "Bos". Binnen die bestemming staan alle opstallen die onderdeel uitmaakten van de voormalige kalkmortelcentrale nog overeind. Ook de kalkputten en alle verhardingen zijn nog aanwezig. De opstallen en verhardingen vallen onder het overgangsrecht. In totaliteit bedraagt de oppervlakte van de bebouwing circa 608 m² en de oppervlakte aan verhardingen circa 1.877 m². De totale kaveloppervlakte bedraagt circa 6.105 m². Onderstaande foto's en afbeelding geven een indruk van de huidige situatie.



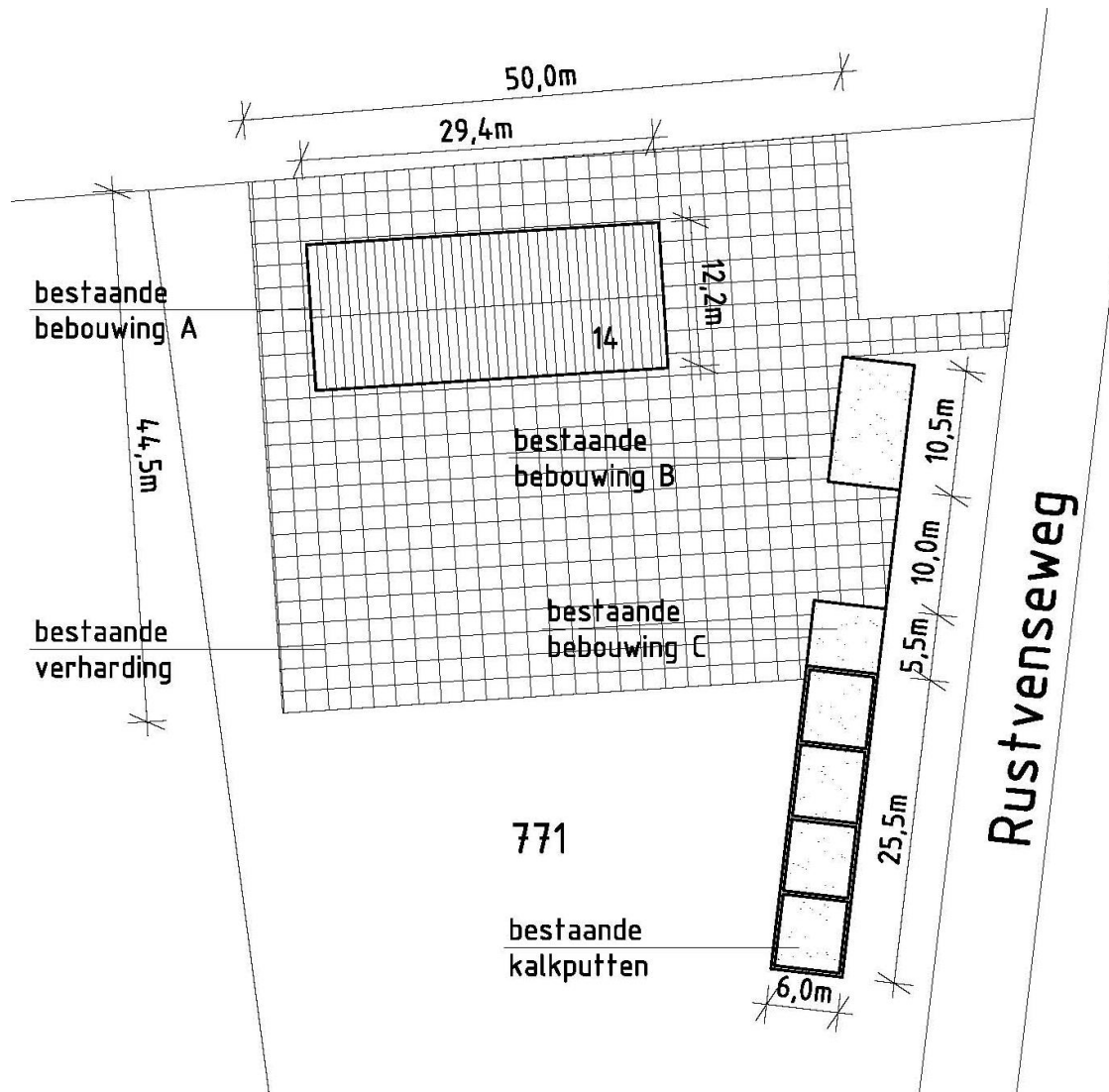
Bestaande opstal op het perceel Rustvenseweg 14



Aanzicht opstal op het perceel Rustvenseweg 14 gezien vanaf de N277



Bestaande opstallen op het perceel Rustvenseweg 14



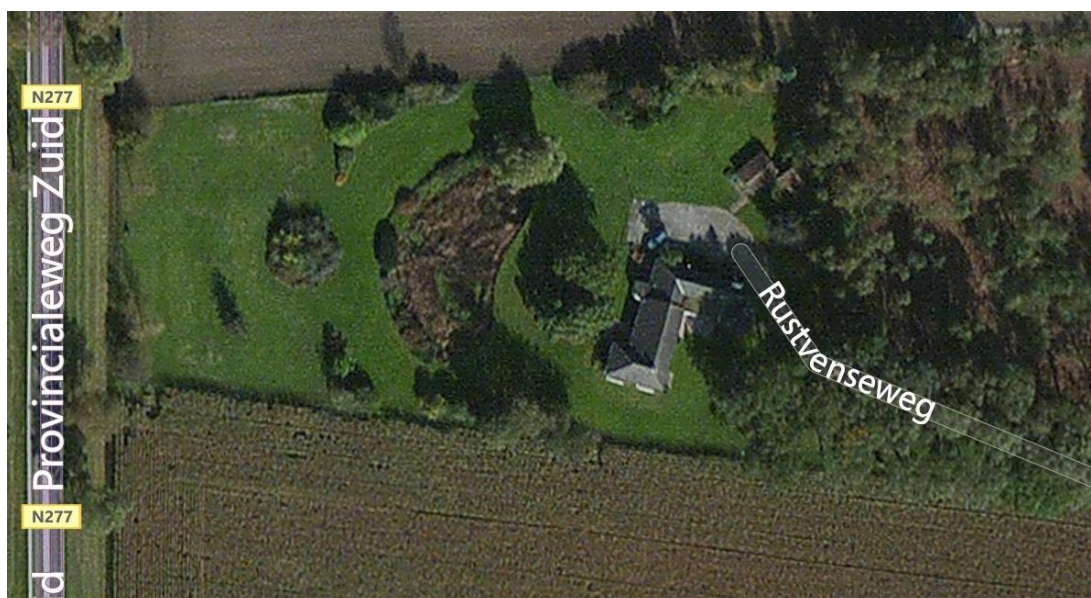
Bestaande situatie perceel Rustvenseweg 14

2.4 Beoogde situatie Rustvenseweg 14

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zullen alle opstallen op het perceel Rustvenseweg 14 worden gesloopt en zal alle verharding worden verwijderd. Hierop volgend zal het gehele perceel worden ingeplant op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in de bosvisie van de gemeente Landerd en in de notitie “Bosbeheer gemeente Landerd periode 2013-2018”. Naast beplanting zal er in dit kader ook een poel op het perceel worden aangelegd.

2.5 Huidige situatie Rustvenseweg 16

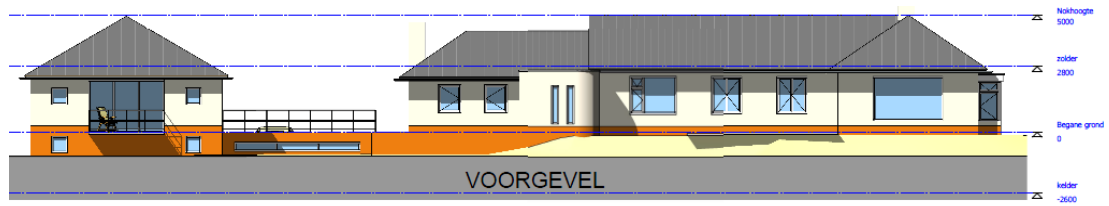
Op het perceel Rustvenseweg 16 is een burgerwoning met een inhoud van circa 1.100 m³ gevestigd. De woning beschikt over verouderde bijgebouwen op geruime afstand van de woning. Onderstaande luchtfoto geeft een indruk van de huidige situatie.



Luchtfoto perceel Rustvenseweg 16

2.6 Beoogde situatie Rustvenseweg 16

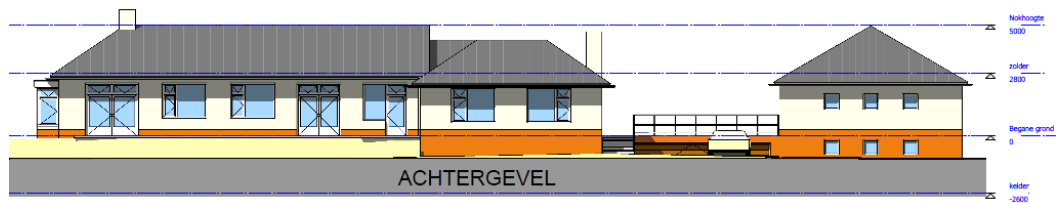
Voor het perceel Rustvenseweg 16 is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een bijgebouw van circa 100 m², waarbij de bestaande verouderde bijgebouwen ten noorden van de woning worden gesloopt. Het bouwplan voorziet ook in het realiseren van een verdiept gelegen “tussenlid” met kelder tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe bijgebouw. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 65 m². Daarnaast is voorzien in de aanleg van een “hellingbaan” met een oppervlakte van circa 80 m². Onderstaande afbeeldingen verbeelden de beoogde situatie.



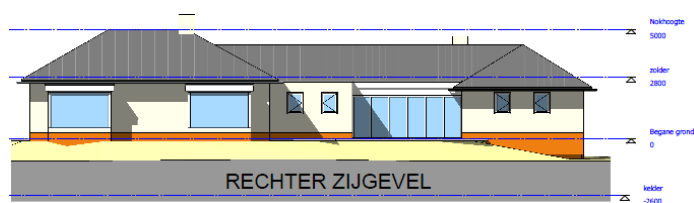
Voorgevel bestaande woning inclusief beoogd bouwplan



Linker zijgevel bestaande woning inclusief beoogd bouwplan



Achtergevel bestaande woning inclusief beoogd bouwplan



Rechter zijgevel bestaande woning inclusief beoogd bouwplan



Bovenaanzicht bestaande woning inclusief beoogd bouwplan

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 13 maart 2012 vastgesteld.

Provincies en gemeenten krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn onder meer de volgende nationale belangen genoemd:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee.

Conclusie

De percelen aan de Rijksweg 13 te Schaijk en de Rustvenseweg 16 te Reek vallen niet onder de werkingssfeer van de SVIR. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

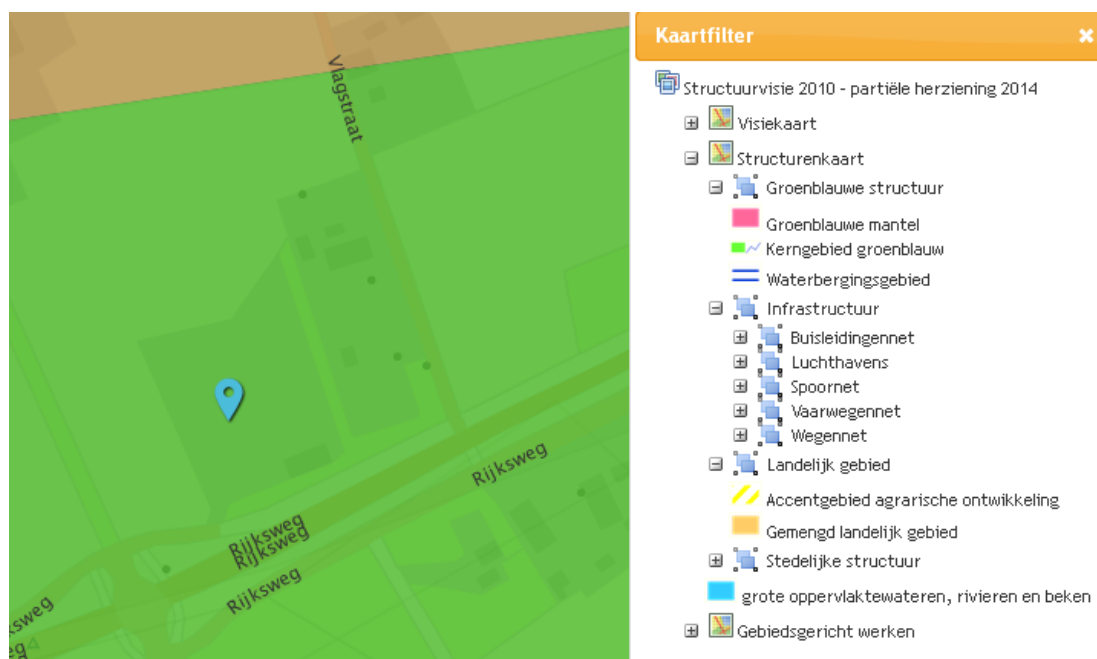
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 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, 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'.

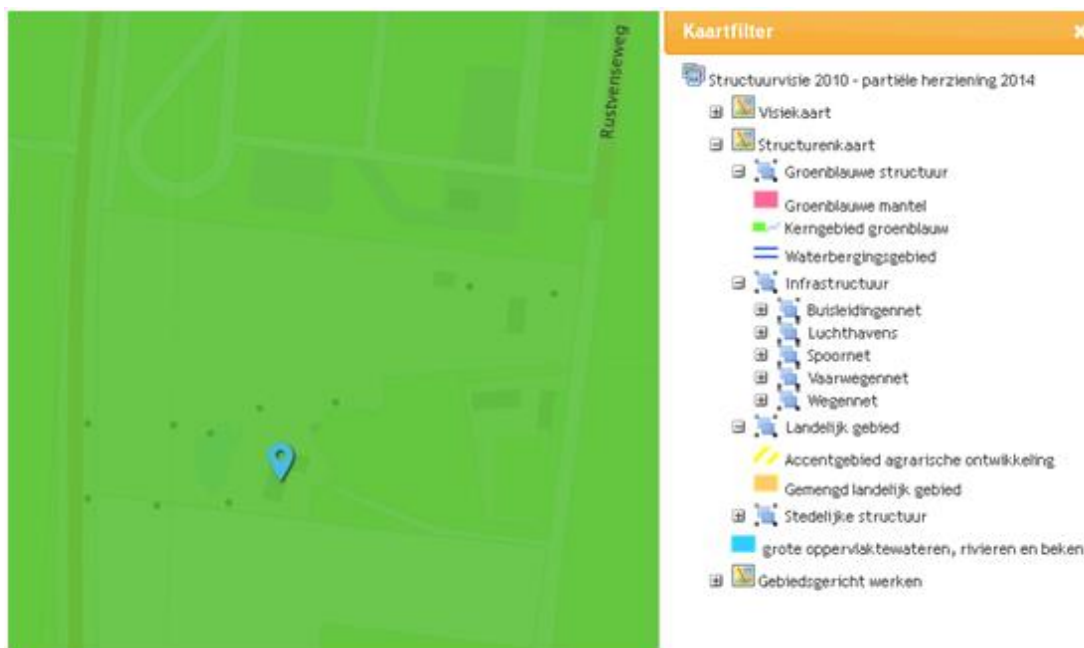
Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, vallen zowel het perceel aan de Rijksweg 13 alsmede het perceel aan de Rustvenseweg 16 onder de 'Groenblauwe structuur' nader aangeduid als 'Kerngebied groenblauw'.

Rijksweg 13



Uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant (Rijksweg 13 aangegeven met blauwe bolletje)

Rustvenseweg 16



Uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant (Rustvenseweg 16 aangegeven met blauwe bolletje)

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Op de structurenkaart zijn de belangrijkste gebieden van de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingen en de gebieden voor watersysteemherstel weergegeven als kerngebied groenblauw.

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kern geldt het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Conclusie

De beoogde loods aan de Rijksweg 13 en de woninguitbreiding aan de Rustvenseweg 16 kunnen worden gezien als kleinschalige ontwikkelingen. De percelen Rijksweg 13 en Rustvenseweg 14 zullen landschappelijk worden ingepast. Door uitvoering van de beplantingsplannen, worden de aanwezige natuur- en landschapswaarden versterkt en wordt zodoende voldaan aan het beleid van het kerngebied groenblauw. Daarnaast worden de ontwikkelingen op het perceel Rijksweg 13 en het perceel Rustvenseweg 16

gecompenseerd door de sanering van het perceel Rustvenseweg 14 waarop de bebouwing en erfverharding van de voormalige kalkmortelcentrale nog aanwezig zijn. Na sanering wordt het perceel geheel landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

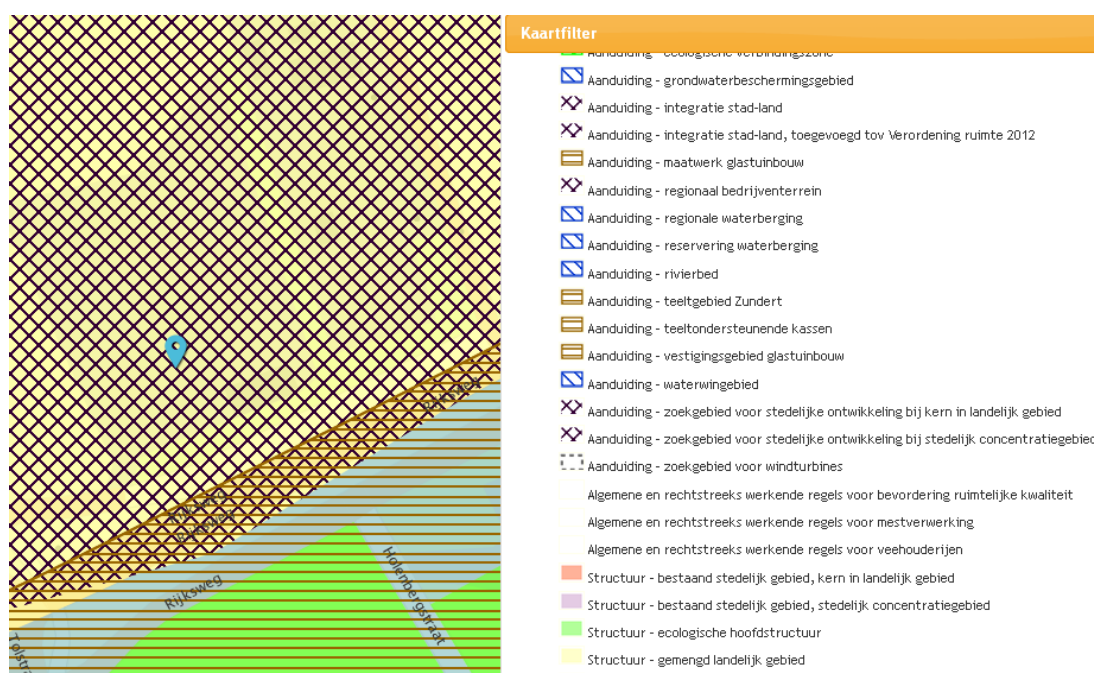
3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 15 juli 2015 trad de provinciale verordening in werking. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Hierna wordt aangegeven welke onderdelen van de provinciale verordening van belang zijn voor dit ruimtelijke plan.

Rijksweg 13

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, ligt het perceel aan de Rijksweg 13 binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met gebiedsaanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied'.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 (Rijksweg 13 aangegeven met blauwe bolletje)

Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Rijksweg 13 is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Gemeenten zijn verplicht om bij uitbreiding van het stedelijk gebied in het bestemmingsplan op te nemen hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De zorgplicht is gekoppeld aan de mate van impact van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor

een bestemmingsplan moet worden herzien, of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan moet worden verleend.

Artikel 4.6 lid 2 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
 - b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
 - c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Artikel 7.10 Regels voor niet agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen het beleid voor de ontwikkeling van een gemengdeplattelands economie als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5.000 m²;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording bedoeld in artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied);
 - c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.
2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

Conclusie

Gekeken naar artikel 4.6 van de Verordening ruimte kan worden geconcludeerd dat er op het perceel Rijksweg 13 geen mogelijkheden zijn om de bestaande gebouwen te gebruiken voor de benodigde uitbreiding. De bestaande gebouwen zijn te klein om alle materialen van het civiel-cultuurtechnisch bedrijf op te kunnen slaan. Daarnaast is de huidige bedrijfsopstal niet meer van deze tijd en verkeerd deze in een slechte staat. Om de levensduur van het materiaal en materieel van het bedrijf te waarborgen, is het noodzakelijk deze betere stallingsmogelijkheden te bieden. De mogelijkheden om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein ontbreken. Zo beschikt de heer Potjes niet over de financiële middelen en zou verplaatsing leiden tot kapitaalvernietiging van de huidige bedrijfslocatie en gebouwen.

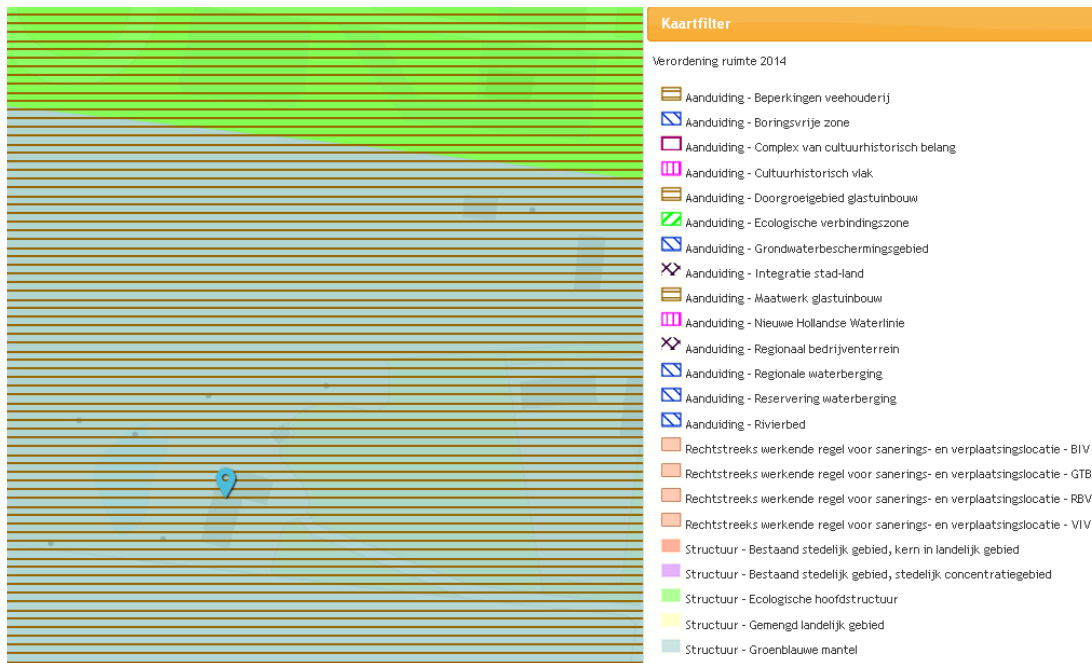
Aangaande artikel 7.10 en 7.11 van de Verordening ruimte kan worden gesteld dat er sprake is van een redelijke uitbreiding. In het recente verleden is cultuurtechnisch bedrijf Gebroeders Potjes B.V. dusdanig gegroeid waardoor de bedrijfsmaterialen en machines niet meer in de bestaande opstal passen. Doordat het vigerende bestemmingsplan geen toename aan bedrijfsbebouwing toelaat, staan de bedrijfsmaterialen en machines verspreid over de bedrijfskavel. Gekeken naar de benodigde bedrijfsruimten om de in de buitenlucht gestalde materialen en machines op te kunnen slaan, is een loods van circa 360 m² benodigd. Met deze ontwikkeling is de eindsituatie van het bedrijf in zicht.

Met de realisatie van de beoogde loods wordt bewerkstelligd dat het bedrijfsmateriaal binnen kan worden opgeslagen en de machines binnen kunnen worden gestald. Hierdoor krijgt het perceel een opgeruimde uitstraling en leiden het materiaal en de machines veel minder dan in de open buitenlucht. De beoogde loods leidt niet tot toename van de bedrijfsactiviteiten. Hiertoe blijven de verkeersbewegingen dan ook gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Geconcludeerd wordt dat de beoogde loods van 360 m² kan worden gezien als een redelijke uitbreiding.

Ten behoeve van de nieuwe loods zullen de bestaande opstallen worden gesloopt. Daarnaast wordt door uitvoering van het beplantingsplan voor de locatie Rijksweg 13 gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en wordt zodoende tevens voldaan aan artikel 3.1 van de Verordening ruimte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

Rustvenseweg 16

Zoals uit onderstaande kaart blijkt, ligt het perceel aan de Rustvenseweg 16 binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' met gebiedsaanduiding 'Beperkingen veehouderij'.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 (Rustvenseweg 16 aangegeven met blauwe bolletje)

Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Rustvenseweg 16 is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 3.1 Bevordering voor ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 geldt dat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gemotiveerd moet worden hoe het verzoek zich verhoudt tot de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor geldt dat sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik, dat het initiatief moet passen in de directe omgeving, dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en dat een voldoende bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt geleverd.

Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Conclusie

Op de plek van de beoogde bebouwing bevindt zich in de huidige situatie gras. Hiertoe kan worden geconcludeerd dat er geen bestaande ecologische kwaliteiten van de groenblauwe mantel verloren gaan.

Omdat de beoogde hellingbaan, het tussenlid met kelder en de uitbouw goed geconcentreerd worden gebouwd en de bestaande bijgebouwen worden gesloopt, wordt invulling gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Door het saneren van de voormalige kalkmortelcentrale aan de Rustvenseweg 14 te Reek en op die locatie tot natuurontwikkeling over te gaan, wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landerd

In de op 30 januari 2014 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd. Daarbij is er bewust voor gekozen niet te vertrekken vanuit de lopende beleidskaders, maar vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn.

De volgende ontwikkelingen worden onderscheiden:

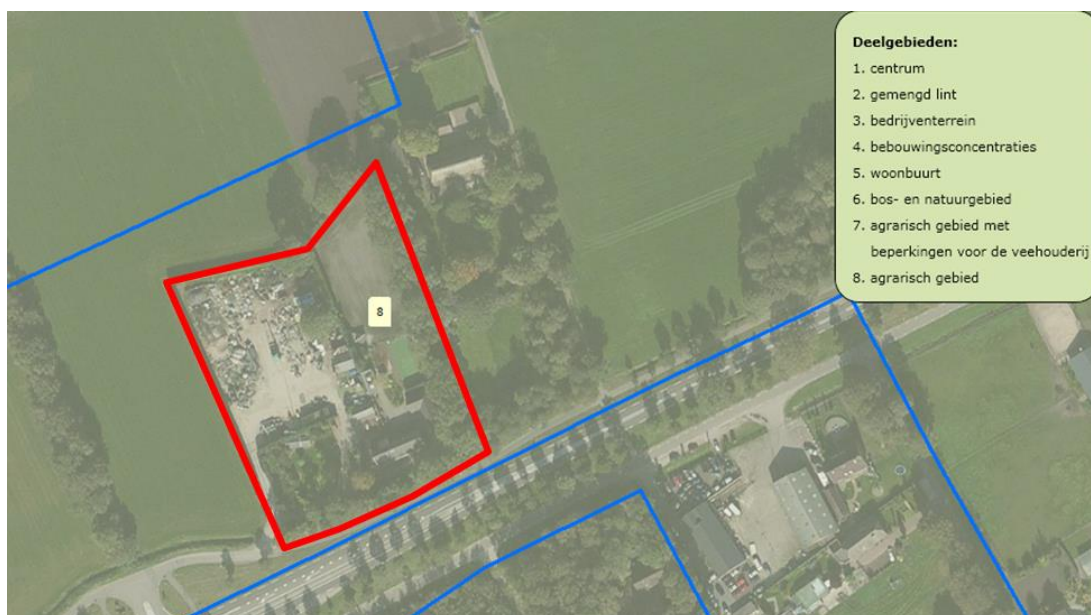
- ontwikkelingen op het vlak van wonen en woonomgeving;
- ontwikkelingen op het vlak van economie en ondernemerschap;
- ontwikkelingen op het vlak van commerciële en maatschappelijke voorzieningen;
- ontwikkelingen op het gebied van omgeving en eigenheid, waaronder ook de mogelijke effecten van de bovengenoemde ontwikkelingen op omgeving en eigenheid;
- ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer, vooral als gevolg van de interacties tussen de verschillende bovengenoemde aspecten;
- ontwikkelingen op het gebied van water.

De beleidskaders geven de ruimte aan die het gemeentebestuur wil bieden aan ontwikkelingen die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd. De gemeente Landerd wil nieuwe ontwikkelingen, passend binnen de structuurvisie, faciliteren. Deze faciliterende rol heeft ook gevolgen voor de wijze waarop het kostenverhaal is ingestoken. De uitvoeringsparagraaf gaat in op de kostenaspecten van het te voeren beleid. Deze structuurvisie geeft richting aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen, wat niet wil zeggen dat iedere ontwikkeling op iedere locatie zonder meer aanvaardbaar is. Anders dan in een bestemmingsplan zijn de 'regels' c.q. voorwaarden in de structuurvisie niet juridisch bindend en ook niet uitputtend.

Ander geldend en toekomstig beleid, waaronder dat van hogere overheden, kan beperkingen stellen aan de ruimte die op grond van deze structuurvisie geboden wordt. Met het vaststellen van deze structuurvisie trekt het gemeentebestuur van Landerd alle eerder vastgestelde structuurvisiedocumenten in, met uitzondering van de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling en de Structuurvisie Bedrijventerreinen/Ruimteplanner (gemeente Landerd, 2014).

Rijksweg 13

In de structuurvisie is de gemeente onderverdeeld in 8 deelgebieden. Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, ligt het perceel Rijksweg 13 in deelgebied 8 'Agrarisch gebied' van Schaijk.



Ligging in deelgebied 8 van de gemeentelijke structuurvisie (Rijksweg 13 rood omlind)

Voor de ontwikkeling van de beoogde loods is het beleid voor 'Overige agrarische bedrijven - agrarisch gebied' relevant. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de agrarische functie, met respect voor de landschappelijke karakteristieken. Een redelijke uitbreiding van een bestaand agrarisch verwant of agrarisch technisch hulpbedrijf is ter plaatse mogelijk, wanneer een voldoende bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt geleverd.

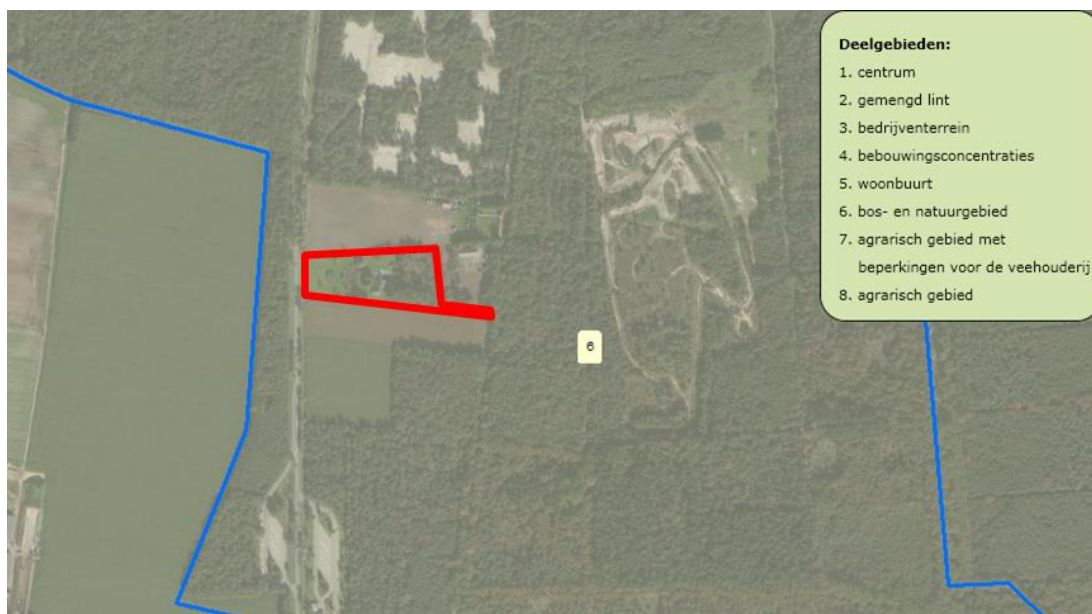
Conclusie

De totale bebouwde oppervlakte van het bedrijf blijft lager dan de 400 m² die op grond van het BIO-beleid van de gemeente Landerd wordt toegestaan bij VAB-vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Naar het oordeel van de gemeente Landerd kan hier om die reden nog gesproken worden van een redelijke uitbreiding van het bedrijf.

Het voorstel tot kwaliteitsverbetering is door de gemeente Landerd beoordeeld aan de hand van de Nota Kwaliteitsverbetering en het Landschapsbeleidsplan 2013-2027. De gemeente Landerd is onder voorwaarden van mening dat ten behoeve van de beoogde loods voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst op de verschillende percelen wordt behaald.

Rustvenseweg 16

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, ligt het perceel Rustvenseweg 16 in deelgebied 6 'bos- en natuurgebied' van Reek.



Ligging in deelgebied 6 van de gemeentelijke structuurvisie (Rustvenseweg 16 rood omlijnd)

Voor de ontwikkeling van de beoogde hellingbaan, het tussenlid met kelder en het nieuwe bijgebouw is het beleid voor 'Wonen – bos- en natuurgebied' relevant. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de kwaliteiten en karakteristieken van de bos- en natuurgebieden. Aan omschakeling van bestaande andere functies naar wonen wordt medewerking verleend onder de voorwaarden dat dit is afgestemd op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Aan nieuwvestiging van woningen in dit gebied wordt door de gemeente geen medewerking verleend.

Conclusie

De locatie Rustvenseweg 16 betreft een omvangrijk perceel, waarbij de bebouwing bovendien op relatief grote afstand van de openbare weg is gelegen. Daarnaast zullen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling de bestaande bijgebouwen op het perceel Rustvenseweg 16 worden gesloopt. De versterking van het buitengebied blijft hierdoor vanuit ruimtelijk oogpunt beperkt.

Naast sloop van de bestaande bijgebouwen zal planologisch worden uitgesloten dat in de toekomst alsnog een bijgebouw van 100 m² op het perceel opgericht kan worden.

3.3.2 Vigerende planologische situatie

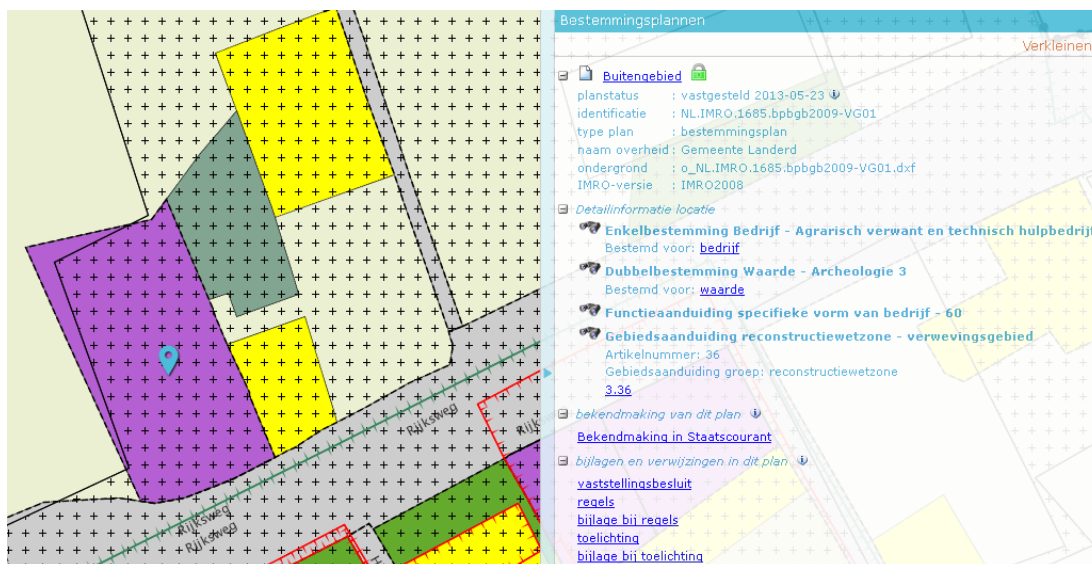
Zowel het perceel aan de Rijksweg 13 alsmede de percelen aan de Rustvenseweg 14 en 16 zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 23 mei 2013.

Rijksweg 13

Op de bedrijfskavel van de locatie Rijksweg 13 rust de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', met de specifieke aanduiding 'sb-60' (cultuurtechnisch bedrijf). Daarnaast heeft het perceel de medebestemming 'Archeologie – 3'.

De activiteit waarop het verzoek betrekking heeft, is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Concreet is het verzoek in strijd met artikel 8.2.4 en 8.1.2 sub a, omdat

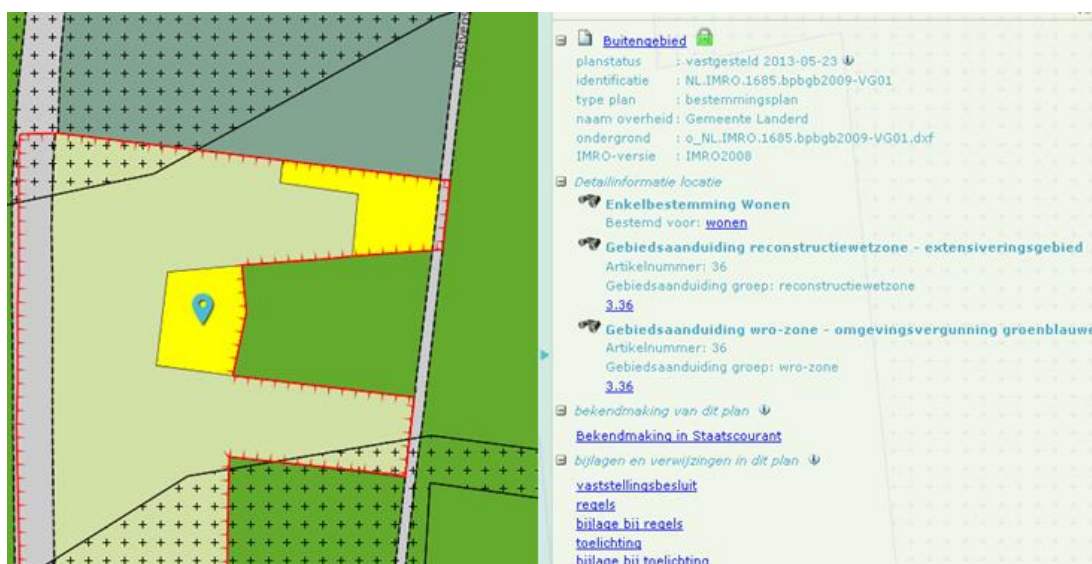
hieruit volgt dat de bebouwde oppervlakte van het bedrijf maximaal 60 m² mag bedragen. Het verzoek gaat uit van een totale bebouwde oppervlakte van 360 m².



Ligging in bestemmingsplan 'Buitengebied' (Rijksweg 13 aangegeven met blauwe bolletje)

Rustvenseweg 16

Op de bouwlocatie aan de Rustvenseweg 16 rust de bestemming 'Wonen'. De activiteit waarop het verzoek betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het verzoek in strijd met artikel 23.2.3 sub a van het bestemmingsplan, omdat hieruit volgt dat de inhoud van een burgerwoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, in het buitengebied maximaal 600 m³ mag bedragen. De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 80 m² per woning bedragen.



Ligging in bestemmingsplan 'Buitengebied' (Rustvenseweg 16 aangegeven met blauwe bolletje)

3.3.3 Welstandtoetsing

De schetsplannen voor de locaties Rijksweg 13 te Schaijk en Rustvenseweg 16 te Reek zijn door de bouwmeester van de gemeente Landerd op 22 mei 2014 getoetst. De gemeente Landerd heeft ten aanzien van beide locaties besloten om het advies van de bouwmeester over te nemen.

Beoordeling bouwmeester

Zowel het perceel Rijksweg 13 alsmede het perceel Rustvenseweg 16 zijn gelegen in het gebied 'Kleinschalig agrarisch landschap', waar welstandsniveau 2 van toepassing is. De bouwmeester van de gemeente Landerd is van oordeel dat zowel het bouwplan voor de bouw van de beoogde loods aan de Rijksweg 13 alsook het bouwplan van het bijgebouw, het tussenlid en de hellingsbaan voldoen aan redelijke eisen van welstand.

4 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE, NATUUR- EN LANDSCHAP

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

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 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.

Rijksweg 13

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd te zien is, ligt het perceel aan de Rijksweg 13 binnen categorie 4 'gebieden met een hoge archeologische verwachting'. Binnen deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².



legenda

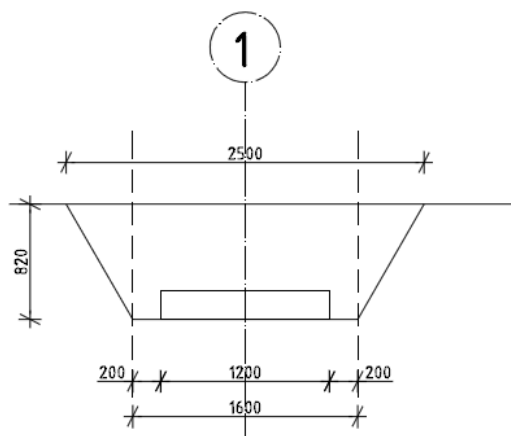
categorie	toelichting op de categoriën
1	Categorie 1: niet van toepassing
2	Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m ² .
3	Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² .
4	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 ² .
5	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 ² .
6	Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting Geen onderzoeksplicht
7	Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven Geen onderzoeksplicht

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (Rijksweg 13 rood omlijnd)

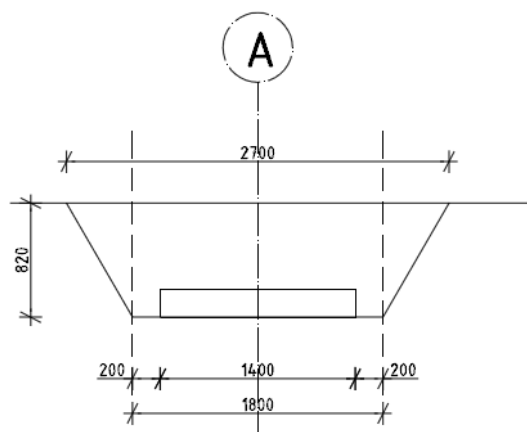
Strokenfundering en poeren

De beoogde loods van 360 m² zal worden gefundeerd door middel van een combinatie van poeren en strookfundering. Onderstaande afbeeldingen verbeelden de doorsneden en plattegrond van de fundering. Doorsnede 1 betreft de horizontale strook van 2,5 meter breed en is identiek aan strook 4. Doorsnede A betreft de verticale strook van 2,7 meter breed en is identiek aan strook D en F.

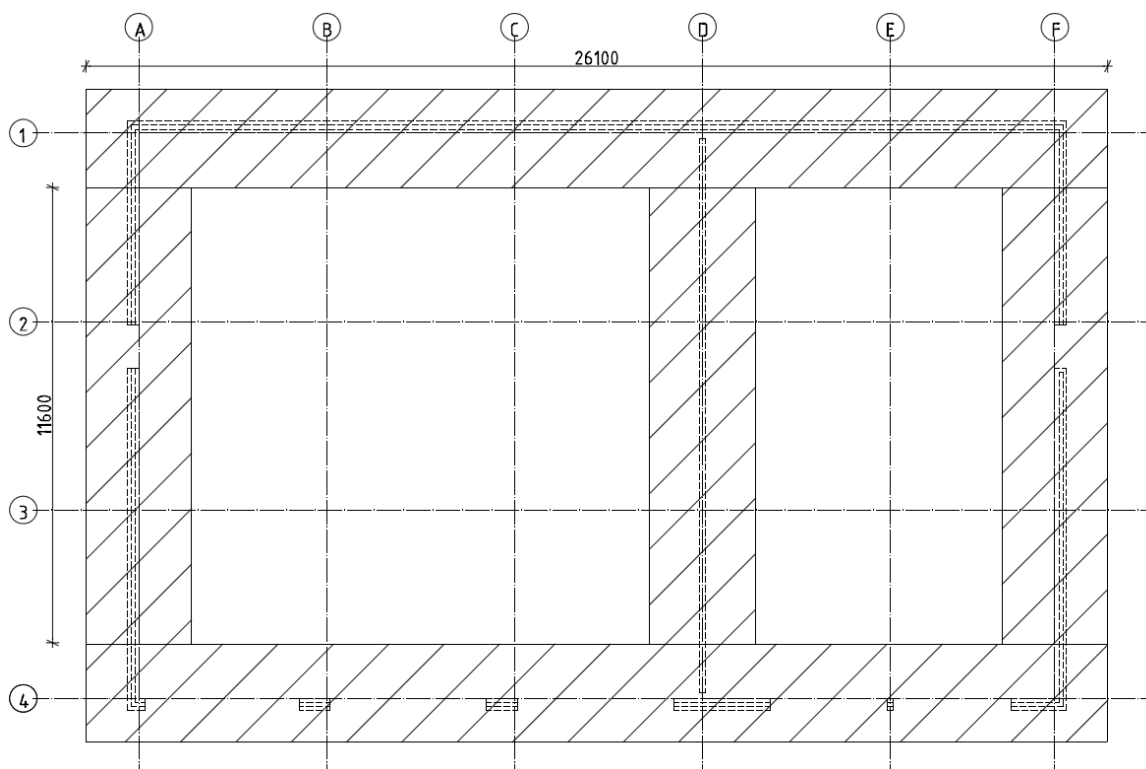
Ten behoeve van de fundering zal een oppervlakte van circa 224,5 m² dieper dan 50 cm worden verstoord (26,1 meter * 2,5 meter breed) * 2 stroken = 130,5 m² en (11,6 meter * 2,7 meter breed) * 3 stroken = 94 m². Omdat de strookfundering niet over de gehele breedte tot 82 cm wordt uitgegraven, zal de verstering echter minder bedragen dan 224,5 m².



Doorsnede profiel 1 en 4



Doorsnede profiel A, D en F



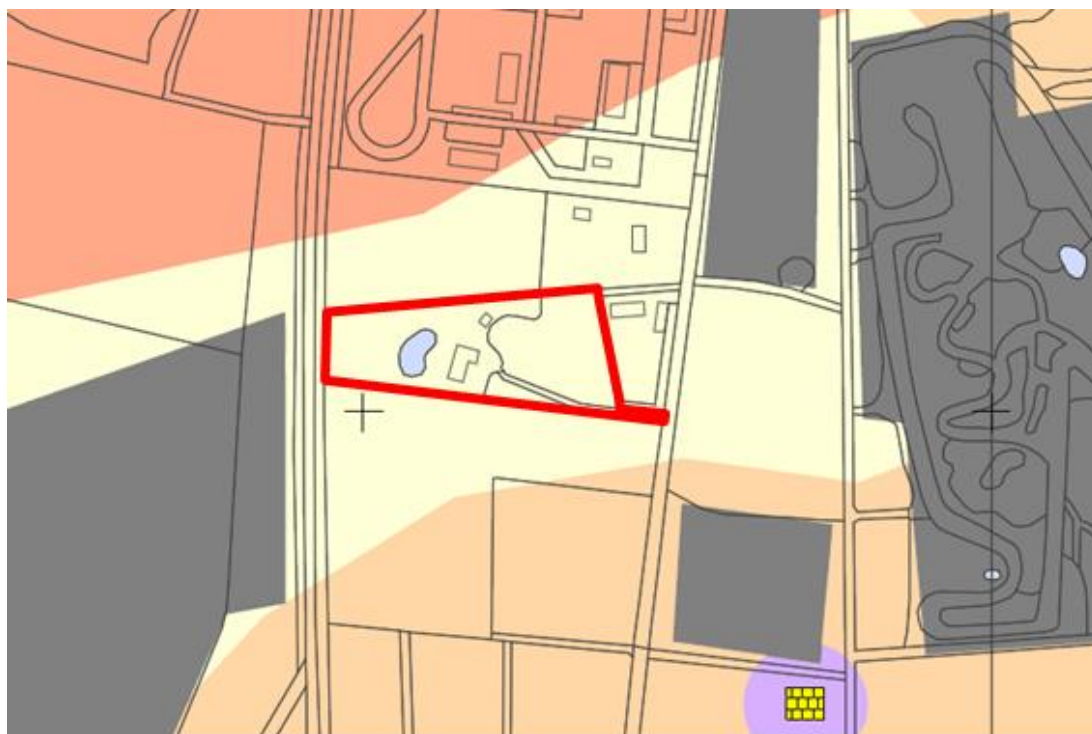
Plattegrond strokenfundering met poeren

Conclusie

Door toepassing van een combinatie van strookfundering en poeren blijft de verstoring van de bodem onder de 250 m² en kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling aan de Rijksweg 13 te Schaijk. Mochten er tijdens de werkzaamheden archeologische resten tevoorschijn komen dan is de aannemer verplicht dit te melden bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW).

Rustvenseweg 14 en 16

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd te zien is, liggen de percelen Rustvenseweg 14 en 16 binnen categorie 6 'gebieden met een lage archeologische verwachting'. Binnen deze categorie geldt geen onderzoeksplicht.



legenda

categorie	toelichting op de categoriën
1	Categorie 1: niet van toepassing
2	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 ² .
3	Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² .
4	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 ² .
5	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 ² .
6	Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting Geen onderzoeksplicht
7	Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven Geen onderzoeksplicht

Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (Rustvenseweg 16 rood omlijnd)

Conclusie

Archeologisch onderzoek is voor de ontwikkeling aan de Rustvenseweg 14 en 16 niet verplicht. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling aan de Rustvenseweg 14 en 16 te Reek.

Mochten er tijdens de werkzaamheden archeologische resten tevoorschijn komen dan is de aannemer verplicht dit te melden bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW).

4.2 Landschappelijke inpassing

4.2.1 Nota kwaliteitsverbetering

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) d.d. 10 januari 2013 zijn afspraken gemaakt over de “kwaliteitsverbetering van het landschap”. De zorg voor de kwaliteit van het landschap wordt door de deelnemende gemeenten breed gedragen en zij willen actief invulling geven aan de zorgplicht, zo ook de gemeente Landerd.

Hiertoe is op 18 april 2013 de Nota Kwaliteitsverbetering van de gemeente Landerd in werking getreden. De nota is opgesteld om een beleidskader te creëren waaraan ingediende verzoeken tot afwijking of partiële herzieningen van bestemmingsplannen gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Landerd kunnen worden getoetst.

Volgens de RRO-afspraken zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben: categorie 1 met een lichte impact, categorie 2 met een beperkte impact en categorie 3 met een aanzienlijke impact. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vervolgens gerelateerd aan de mate van de impact.

Rijksweg 13

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

Om te voldoen aan de uitgangspunten van de Nota kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van een landschappelijke inpassing ter waarde van 20% van de waardevermeerdering van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast wordt per m² vergroting van het bouwvlak een bedrag van € 8,- gecompenseerd.

Ten opzichte van de bestaande loods van 60 m² neemt, na realisatie van de beoogde loods van 360 m², het bebouwd oppervlak met 300 m² toe. Onbebouwde bedrijfsgrond heeft een waarde van € 45,- waar bebouwde bedrijfsgrond een waarde van € 125,- heeft. De waarde vermeerdering van bebouwde bedrijfsgrond ten opzichte van onbebouwde bedrijfsgrond is € 80,-. Door realisatie van de beoogde loods bedraagt de waardevermeerdering van de grond € 24.000,- (300 m² * € 80,-).

20% van de waardevermeerdering van € 24.000,- geeft een bedrag van € 4.800,- waarbij vervolgens nog een bedrag van € 2.400,- (300 m² x € 8,- voor extra kwaliteitsverbetering) dient te worden opgeteld.

Doordat de benodigde kwaliteitsverbetering slechts gedeeltelijk te behalen is op het perceel Rijksweg 13 zelf, is het plan opgevat om de locatie van de voormalige kalkmortelcentrale Cox aan de Rustvenseweg 14 te Reek te saneren en op die locatie tot natuurontwikkeling over te gaan. Op die locatie zijn alle opstallen en erfverharding van de voormalige kalkmortelcentrale nog aanwezig. De totale kaveloppervlakte bedraagt circa 6.105 m².

Van het totale bedrag van € 7.200,- zal voor de verfijning van de landschappelijke inpassing een bedrag van € 3.200,- worden aangewend op de locatie Rijksweg 13. Het resterende bedrag van € 4.000,- zal worden geïnvesteerd op de locatie Rustvenseweg 14 te Reek.

Rustvenseweg 16

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

Zoals beschreven wordt voorgesteld om op de locatie Rustvenseweg 16 te komen tot een bijgebouw van circa 100 m² dat via een tussenlid met een oppervlakte van circa 65 m² zal worden verbonden aan het hoofgebouw. Het tussenlid zal daarbij worden voorzien van een sedemdak om daarmee een groene uitstraling te bewerkstelligen. Om de onder het maaiveld te realiseren garage te kunnen bereiken, zal er een hellingbaan met een oppervlakte van circa 80 m² worden aangelegd. Zowel het genoemde tussenlid als ook het bijgebouw worden deels verdiept aangelegd en worden onderkelderd.

In de in het bestemmingsplan “Buitengebied 2013” beschreven regeling ten aanzien van de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw wordt aangegeven dat een uitbreiding van een bijgebouw tot een oppervlakte van 150 m² mogelijk is onder een aantal voorwaarden. Daarbij is als belangrijke voorwaarde opgenomen dat er bijgedragen dient te worden aan een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Kortweg komt de kwaliteitsverbetering er op neer dat er naast de sloop van 608 m² bebouwing en het verwijderen van 1.877 m² verharding het totale opgeschoonde perceel van 6.105 m² naar natuur wordt omgezet. In dit kader wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

4.2.2 Advies Commissie Kwaliteitsverbetering

Op 19 december 2014 heeft de Commissie Kwaliteitsverbetering van de gemeente Landerd de voorgestelde kwaliteitsverbetering beoordeeld en akkoord bevonden mits de aan te leggen amfibieënpool op de locatie Rustvenseweg 14 diep genoeg is om water te kunnen bevatten. Deze opmerking van de Commissie Kwaliteitsverbetering is verwerkt in onderstaande voorgestelde landschappelijke inpassingen voor het perceel Rustvenseweg 14. Het advies van de Commissie Kwaliteitsverbetering d.d. 19 december 2014 is als bijlage opgenomen.

4.2.3 Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027

Het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 is een vervolg op het Landschapsbeleidsplan 2003. Dit nieuwe plan zet in op een algehele landschapsverbetering en is tevens het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren, behorende bij de ambitie van het gemeentebestuur.

In het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 worden de volgende doelen omschreven:

- Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- Versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap;
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- Versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden;
- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbetert;

- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

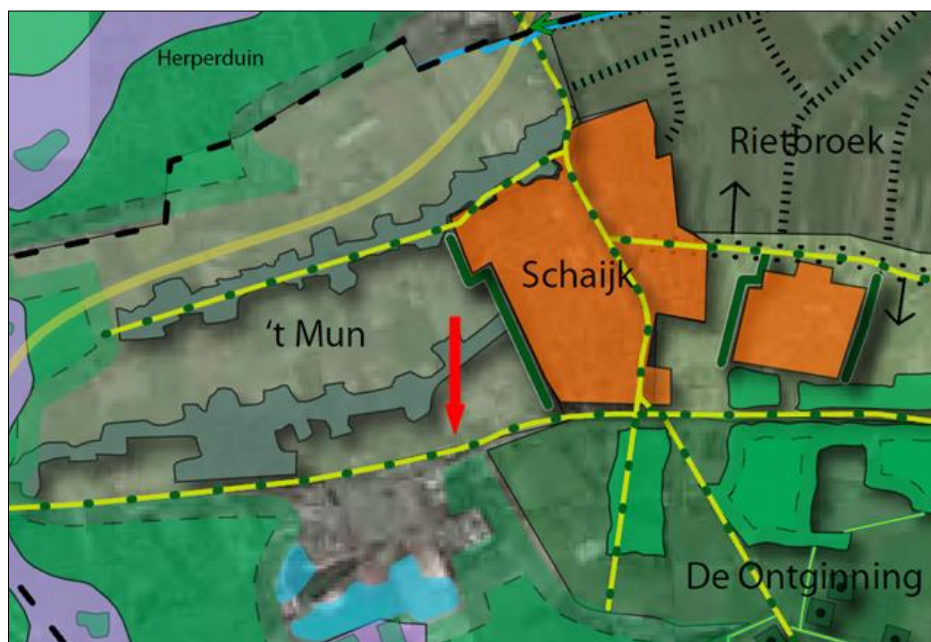
In het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 is de gemeente Landerd in verschillende deelgebieden verdeeld. Per deelgebied is hierop volgend een visie opgesteld.

Zoals gezegd, heeft de landschappelijke kwaliteitsverbetering betrekking op 3 locaties, het perceel aan de Rijksweg 13 te Schaijk en de percelen aan de Rustvenseweg 14 en 16 te Reek.

Er is gekozen om voor de locaties Rijksweg 13 en de Rustvenseweg 16 aansluiting te zoeken bij het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027. Gelet evenwel op de ligging van het perceel Rustvenseweg 14 is bij de gewenste kwaliteitsverbetering op die locatie aansluiting gezocht bij de bosvisie en de hieruit voortvloeiende “Notitie bosbeheer gemeente Landerd 2013 – 2018”.

4.2.3.1 Rijksweg 13 en ligging in deelgebied 't Mun

Het perceel aan de Rijksweg 13 is gelegen in deelgebied 't Mun. Dit gebied ten westen van Schaijk bestaat uit oude buurtschappen en grootschalige tuinbouwbedrijven. Het is omgeven door bos, de A50 en de dorpsrand van Schaijk.



Ligging perceel Rijksweg 13 in deelgebied 't Mun

Landschappelijke ontwikkeling 't Mun

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het aanzetten van west-oost gerichte linten met bosjes, singels en erfbeplanting en het behoud van open ruimtes tussen de structuren.

Ecologische ontwikkeling 't Mun

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het verbreden van Ecologische verbindingzone Maashorst-Herperduin, het versterken van het leefgebied voor struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren en het maken van een foerageergebied voor bosdieren tussen de Herperduin en de A50.

Recept 't Mun

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren:

- Droge bosjes van Zomereik, Berk en Es (samen 15%) verder gevarieerd, zoals Vuilboom, Hazelaar en Meidoorn met een minimaal oppervlak van 200 m²;
- Droge singles met een minimale lengte van 100 meter;
- Kruidenrijke zoom van extensief bloemrijk grasland en ruigte met een minimale lengte van 200 meter.

4.2.3.2 Landschappelijke inpassing Rijksweg 13

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 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.

Ten aanzien van het bouwplan en de daarvoor noodzakelijke kwaliteitsverbetering op de locatie Rijksweg 13 te Schaijk is de volgende berekening gemaakt:

Benodigde compensatie

- Uitbreiding bedrijfsgebouw van 60 m² naar 360 m²
- Waarde onbebouwde bedrijfsgrond: € 45,- per m²
- Waarde bebouwde bedrijfsgrond: € 125,- per m²
- Waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging: € 80,- per m²
- Waardevermeerdering 300 m² x € 80,- = € 24.000,-
- 20% van de berekende € 24.000,- geeft een bedrag van € 4.800,-
- Aanvullende compensatie Kwaliteitsnota 300 m² x € 8,- = € 2.400,-
- Totaal te compenseren: € 4.800,- + € 2.400,- = € 7.200,-

Kosten landschappelijke inpassing Rijksweg 13 Schaijk

- Aanplant van 7 eiken en meidoornhaag met oppervlakte van 125 m²
- Aankoop Meidoorn € 12,- per m²: € 1.500,-
- Aankoop 7 eiken a € 100,-: € 700,-
- Onderhoudskosten over 10 jaar: € 8,- per m²: € 1000,-
- Totaal aanleg + onderhoudskosten over 10 jaar: € 2.200,- + € 1.000,- = € 3.200,-

Het beplantingsplan voor het perceel Rijksweg 13 te Schaijk is als bijlage 2 bij de planregels opgenomen.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

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

4.2.3.3 Rustvenseweg 14 en 16 en ligging in deelgebied Hoefkens

De percelen aan de Rustvenseweg 14 en 16 zijn gelegen in deelgebied Hoefkens. Dit gebied ten noorden van Zeeland is een ouder landschap met diverse soorten boomstructuren langs wegen, kleine losse bosjes en solitaire bomen.



Ligging locatie Rustvenseweg 14 en 16 in deelgebied Hoefkens

Landschappelijke ontwikkeling Hoefkens

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het behoud van het huidige landschap en de versterking van laanbeplanting en het kleinschalige cultuurlandschap met kleine bosjes en erfbeplanting.

Ecologische ontwikkeling Hoefkens

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op de omvorming van de Reekse Bossen naar een meer natuurlijk bos en de versterking van het leefgebied voor struweelsoorten (vogels, insecten, knaagdieren) en cultuurvolgers van t' kleinschalige boerenland.

Recept Hoefkens

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren:

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

4.2.3.4 Landschappelijke inpassing 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, haagbeuk 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 zal er een poel met een wateroppervlak van minimaal 15 m doorsnede op het perceel van circa 6.105 m² worden aangelegd. De afloop van het talud van de poel moet bij voorkeur een verhouding van 1:3 of minder hebben. Wanneer hiervoor te weinig ruimte aanwezig is, dient aan de zuidzijde een maximaal verloop van 1:1 en aan de noordzijde een maximaal verloop van 1:2 te worden gerealiseerd. De noordelijke over is vanwege de bezonning het belangrijkste. Deze zijde dient daarom zo flauw mogelijk te worden aangelegd.

De gemiddeld laagste grondwaterstand ter plaatse bedraagt meer dan 2,5 meter - maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt meer dan 2 meter – maaiveld. Om te zorgen dat de poel diep genoeg is om water te bevatten, moet de poel uitgegraven worden tot een diepte van 0,5 tot 1 meter beneden de laagste grondwaterstand. Hiertoe zal de poel op het diepste punt tussen de 3 en 3,5 meter diep worden.

Op de resterende grond zullen circa 14 boomgroepen van 25 boomsoorten als esdoorn, eik, linde, els, haagbeuk en hazelaar worden ingeplant. De toekomstige bomen moeten op voldoende afstand van de poel worden geplant, zodat er voldoende zon op de poel en de oevers schijnt en dat er niet te veel bladeren in de poel vallen. Bij de aanleg van de poel zal een deskundige aanwezig zijn.

Advies Commissie Kwaliteitsverbetering

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 2014 geadviseerd om 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.

Faunapassages

Voorgesteld wordt om aan de oostzijde van het perceel twee faunapassages onder het hekwerk aan te leggen. De passages dienen een minimale diameter van 40 cm te hebben, zodat deze voor zoveel mogelijk diersoorten voldoen. 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. Onderstaande afbeelding verbeeldt een mogelijke faunapassage.



Mogelijke faunapassage

Ten aanzien van het bouwplan op de locatie Rustvenseweg 14 te Reek is de volgende berekening gemaakt:

Kosten landschappelijke inpassing Rustvenseweg 14 Reek

- Sloop bestaande bebouwing ca. 1.715 m² (gevels, grond opp. en dak) a € 20,- per m²: € 34.300,-
- Verwijderen erfverharding circa 1.877 m² a € 5,- per m²: € 9.385,-
- Aanplant 14 bomengroepen van 25 bomen: € 700,-
- Aanleg poel van min. 175 m²: € 1.750,-
- Onderhoudskosten/inboet bomengroepen 10 jaar: € 500,-
- Inkoop en aanleg faunapassages: € 750,-
- Totaal sloop, verwijderen verharding, aanleg en onderhoudskosten over 10 jaar: € 47.385,-

Het beplantingsplan en de maatvoering van de toekomstige poel op het perceel Rustvenseweg 14 te Reek zijn als bijlage 3 bij de planregels opgenomen.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

De sloop/sanering van de voormalige kalkmortelcentrale aan de Rustvenseweg 14 kan conform de Nota Kwaliteitsverbetering als een maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel worden aangemerkt. Door het saneren van de voormalige kalkmortelcentrale in combinatie met het plaatsen van zonnepanelen op de te bouwen loods aan de Rijksweg 13 wordt voldaan aan de vereiste twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen.

4.2.3.5 Landschappelijke inpassing Rustvenseweg 16

Zoals op onderstaande luchtfoto van het perceel Rustvenseweg 16 te zien is, bevat het perceel in de huidige situatie veel groen, een grote vijver een burgerwoning en drie bijgebouwen ten noorden van de woning.



Luchtfoto perceel 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 aanbouw 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.

In de planregels behorende bij dit bestemmingsplan wordt onder andere geborgd dat het, na uitvoering van de geplande ontwikkeling aan de Rustvenseweg 16, niet meer mogelijk is om alsnog 100 m² aan bijgebouwen op te richten.

Kosten landschappelijke inpassing Rustvenseweg 16 Reek

- Aanschaf en aanplant bomen en heesters: € 1.000,-
- Onderhoudskosten/inboet bomengroepen 10 jaar: € 300,-
- Totaal aanschaf, aanschaf en onderhoudskosten over 10 jaar: € 1.300,-

Het beplantingsplan voor het perceel Rustvenseweg 16 te Reek is als bijlage 4 bij de planregels opgenomen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de hierboven beschreven landschappelijke inpassingen voor de percelen aan de Rijksweg 13 te Schaijk en de Rustvenseweg 14 en 16 te Reek goed aansluiten bij de beleidsnota's die in dit verband van toepassing zijn. Daarnaast wordt voldaan aan de vereiste maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen en zijn de

adviezen van de Commissie Kwaliteitsverbetering van de gemeente Landerd d.d. 13 mei 2014 en 19 mei 2014 in de voorgestelde landschappelijke inpassingen verwerkt.

4.3 Natuur

4.3.1 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. Deze bescherming houdt onder meer in dat handelingen waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood, strikt zijn verboden. Ook het verontrusten en beschadigen van rust-, fourageer-, en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren is verboden.

De Flora- en faunawet gaat uit van het “nee, tenzij principe”. Dit betekent dat bepaalde handelingen ten aanzien van planten en dieren slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soort.

4.3.2 Natuurbeschermingswet

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

Natuurwaardenkaart gemeente Landerd

Zoals op onderstaande uitsneden van de natuurwaardenkaart van de gemeente Landerd te zien is, zijn alle percelen gelegen binnen de aanduiding ‘leefgebied van de das’. Naast ligging binnen deze aanduiding is ten noorden van het perceel Rustvenseweg 16 een mogelijke roofvogelhorst (zwarte blokje) gelegen. Een dassenburcht is op beide percelen niet bekend.



Ligging Rijksweg 13 in de natuurwaardenkaart



Ligging Rustvenseweg 14 en 16 in de natuurwaardenkaart

Conclusie

Voor de percelen geldt geen relevante verwachtingswaarde. Ten aanzien van het aspect flora en fauna is getoetst aan de 'Natuurwijzer omgevingsvergunning'. Gekeken naar de bouwactiviteit aan de Rustvenseweg 16 wordt gesteld dat de activiteit geen dak of gevelverbouwing van een pand dat op een lijst van monumentale panden staat danwel een oude kerk, molen, kasteel, ijskelder of bunker betreft. Gekeken naar de sloopactiviteiten aan zowel de Rijksweg 13 alsmede de Rustvenseweg 14 wordt gesteld dat de te slopen bouwwerken geen spouw of zolder hebben en niet op een lijst van monumentale panden staat danwel een oude kerk, molen, kasteel, ijskelder of bunker betreft. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de locatie Rijksweg 13 alsmede voor de Rustvenseweg 14 en 16 geen quickscan flora- en fauna benodigd is.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart vallen de onderhavige locaties onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen. De beoogde loods aan de Rijksweg 13 en de uitbouw van de bestaande woning aan de Rustvenseweg 16 hebben weliswaar een woon- of verblijfsfunctie maar de locaties vallen binnen de zone schone grond zoals verbeeld op de 'ontgravingskaart'.

De vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen indien de locaties onverdacht zijn met betrekking tot bodemverontreiniging. Er zal een beroep worden gedaan op deze vrijstellingsmogelijkheid. Hiervoor zal een formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek opgesteld en ingediend worden. Hierop zal door de gemeente beoordeeld worden of vrijstelling verleend kan worden. Mocht dit niet het geval zijn dan zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Voor zowel het perceel Rijksweg 13 alsmede het perceel Rustvenseweg 16 is een formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' als bijlage opgenomen.

5.2 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.

De beoogde loods aan de Rijksweg 13 wordt niet aangemerkt als geluidgevoelig object. De beoogde woning uitbouw aan de Rustvenseweg 16 dient wel te worden gezien als geluidgevoelig object. De uitbreiding van de woning aan de Rustvenseweg 16 valt binnen de geluidzone van de provinciale weg N277. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Peutz. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Conclusie

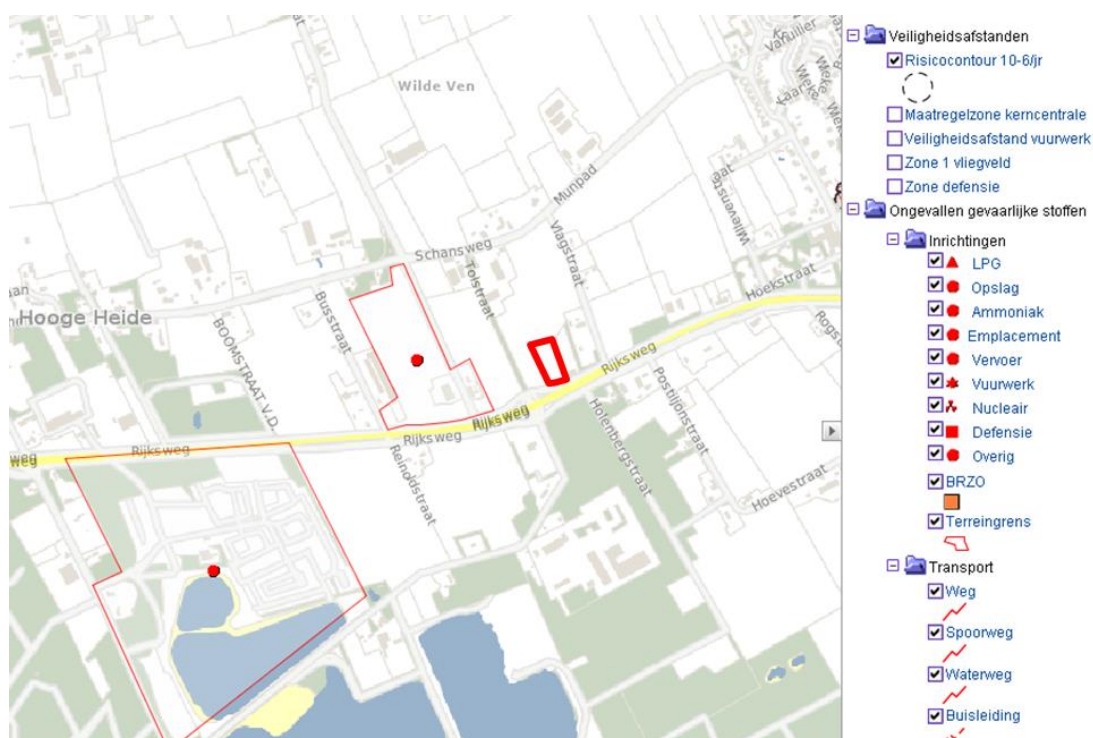
Uit de berekeningen blijkt dat vanwege wegverkeer op de provinciale weg N277 bij de woning Rustvenseweg 16 een geluidbelasting optreedt tot circa 51 dB. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar niet hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting conform de Wet geluidhinder. Onderzocht is of maatregelen mogelijk zijn waarmee de geluidbelasting ter plaatse van de planlocatie teruggebracht kan worden. Maatregelen zoals stil asfalt of het plaatsen van een scherm behoren tot de mogelijkheden maar zijn vanuit met name financieel oogpunt niet reëel, bovendien is in de woning sprake van een acceptabel geluidniveau en heeft de woning meerdere geluidluwe zijden (noord-, oost- en zuidgevels). Voor deze woning kan derhalve een hogere waarde worden verleend.

5.3 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

Middels onderstaande kaartfragmenten, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.

5.3.1 Rijksweg 13



Uitsnede provinciale risicokaart (Rijksweg 13 rood omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom het perceel zijn wel risicovolle inrichtingen aanwezig, echter hebben deze geen invloed op de percelen.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de A50 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propantransporten – vallende onder GF3 transporten. Aangezien het perceel om geruime afstand van de A50 is gelegen, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50 geen belemmering op voor het perceel Rijksweg 13. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

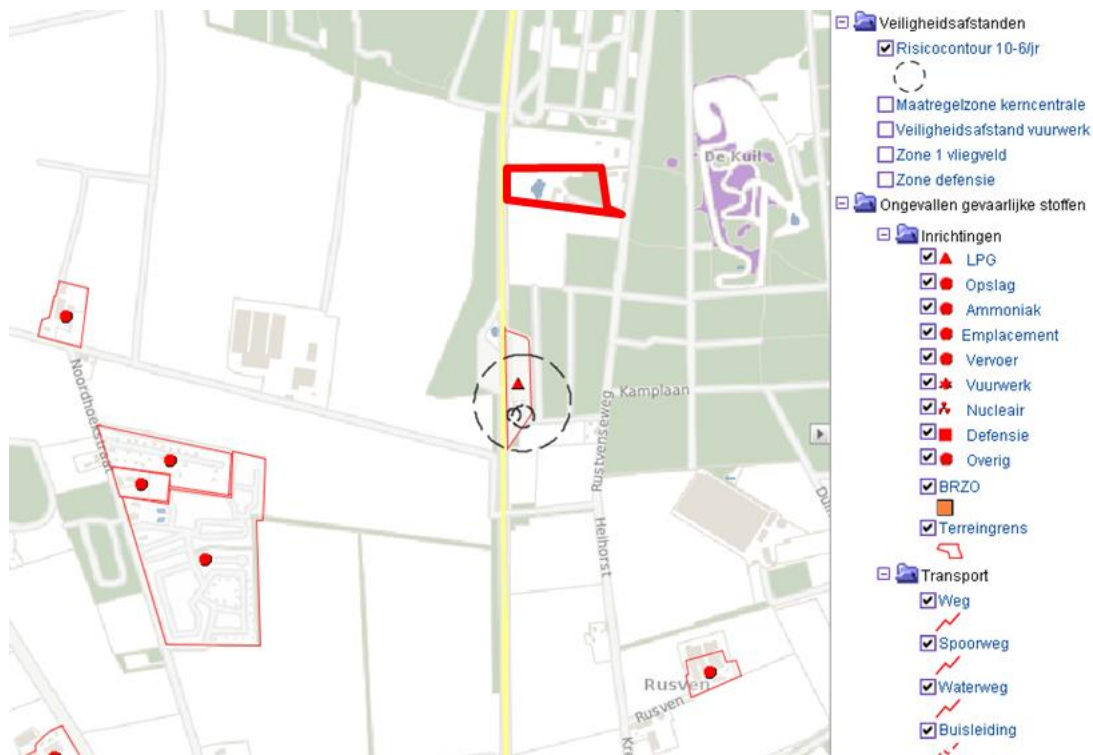
Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het perceel liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het perceel Rijksweg 13 geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Rustvenseweg 16



Uitsnede provinciale risicokaart (Rustvenseweg 16 rood omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom het perceel zijn wel risicovolle inrichtingen aanwezig, echter hebben deze geen invloed op de percelen.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de A50 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propantransporten – vallende onder GF3 transporten. Aangezien het perceel om geruime afstand van de A50 is gelegen, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50 geen belemmering op voor het perceel Rustvenseweg 16. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het perceel liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het perceel Rustvenseweg 16 geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden

beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 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.

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen, hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt immers: "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is de bouw van meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van een loods aan de Rijksweg 13 en de uitbouw van de burgerwoning aan de Rustvenseweg 16 en kan worden gezien als een veel kleinschaliger project dan de bouw van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Hieruit kan worden gesteld dat voor dit initiatief de mate van luchtverontreiniging kan worden verwaarloosd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

De gemeente Landerd stelde op basis van de Wgv een eigen geurbeleid op. Het geurbeleid bestaat uit twee delen. Dat zijn de Geurgebiedsvisie en de Verordening geurhinder en veehouderij 2008. De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er

ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

5.5.1 Rijksweg 13

De beoogde loods aan de Rijksweg 13 te Schaijk zal dienst gaan doen als opslagloods. De loods is niet geschikt voor permanente bewoning of verblijf en wordt hiertoe niet aangemerkt als geurgevoelig object. Met de bouw van de beoogde loods worden dan ook geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en hoeft geen goed woon- en leefklimaat te worden aangetoond.

5.5.2 Rustvenseweg 16

Het beoogde bijgebouw op het perceel Rustvenseweg 16 dient wel te worden gezien als een geurgevoelig object.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

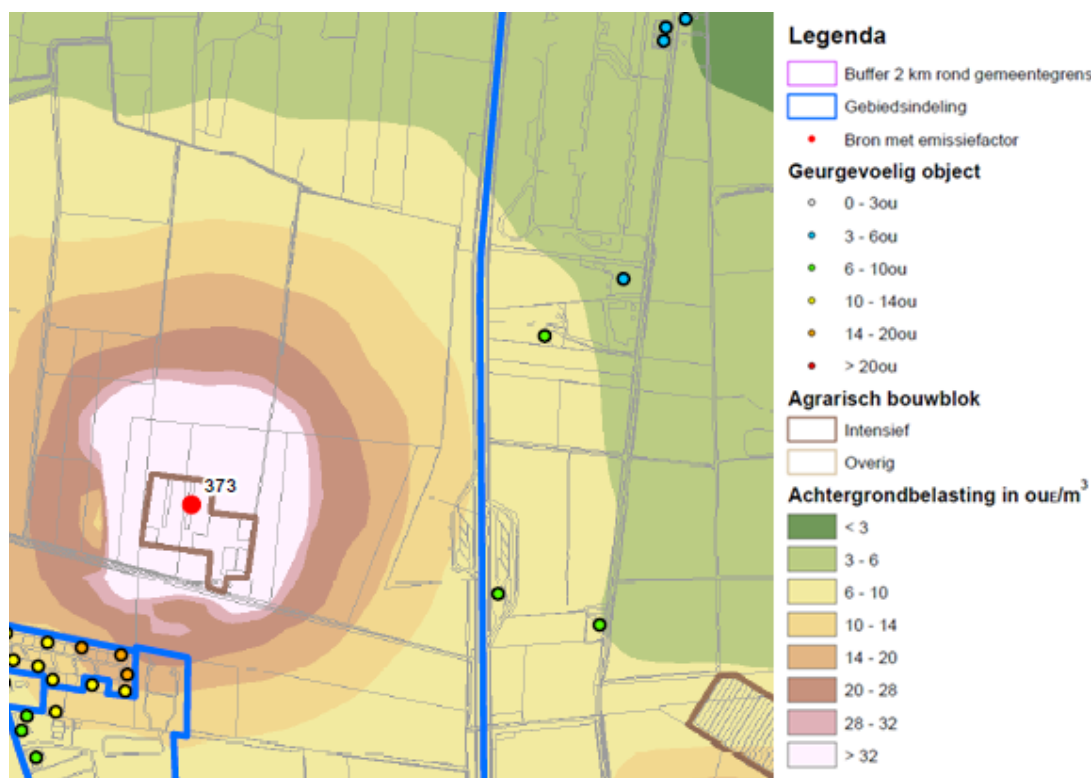
Ten westen van het perceel Rustvenseweg 16 is aan de Duifhuisstraat 5 een veehouderij gelegen.

Conclusie

Aan de richtafstand van 50 meter tussen de bestemmingsgrens van het perceel Rustvenseweg 16 tot de bestemmingsgrens van de veehouderij aan de Duifhuisstraat 5 wordt met een afstand van circa 153 meter ruimschoots voldaan. Geconcludeerd wordt dat door realisatie van het beoogde bijgebouw geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Goed woon- en leefklimaat

Uit onderstaande uitsnede van de geurkaart behorende bij de geurgebiedsvisie, blijkt dat ter plaatse van de locatie aan de Rustvenseweg 16 een achtergrondbelasting heerst van 6 tot 10 OU/e.



Uitsnede geurkaart (Rustvenseweg 16 rood omlijnd)

Conclusie

Met een achtergrondbelasting van 6 tot 10 OU/e wordt gesteld dat ter hoogte van het perceel Rustvenseweg 16 een goed woon- en leefklimaat heerst. Verder liggen er in de directe omgeving van het perceel geen bedrijven welke door de beoogde ontwikkeling in hun rechten worden beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Waterhuishouding

5.6.1 Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

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.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

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 "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004, die vervolgens nader is uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten Watertoets"

Hieronder worden de uitgangspunten van de watertoets puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Voorkomen van vervuiling**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer van plangebieden moeten in verband met het waterkwaliteitsbeheer 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.

- **Wateroverlastvrij bestemmen**

Zoals beschreven in het Nationaal Bestuursakkoord Water zal er bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken moeten worden of het plangebied `hoog en droog` ligt en dus in de huidige maar ook in de toekomstige situatie niet tot wateroverlast kan leiden. Gesteld kan worden dat het perceel Rijksweg 13, gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 16 meter boven NAP met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van circa 0,8 meter min maaiveld kan worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie.

Het perceel Rustvenseweg 16 is gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 18 meter boven NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt circa 1,3 meter min maaiveld. Hiertoe kan ook deze locatie worden aangemerkt als wateroverlastvrije locatie.

- **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.

Rijksweg 13

In de huidige situatie is de bedrijfskavel Rijksweg 13, op de ingeplante erfgrans na, geheel verhard. Door realisatie van de beoogde loods op een reeds verharde locatie blijft de oppervlakte aan verharding dan ook gelijk. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig.

Rustvenseweg 14 en 16

Voor de percelen Rustvenseweg 14 en 16 samen geldt dat er in de nieuwe situatie circa 2.485 m² verharding afneemt (circa 608 m² bebouwing en circa 1.877 m² erfverharding). Gezien het feit dat er sprake is van een grote afname aan verhard oppervlak hoeft voor beide locaties geen compensatie plaats te vinden.

- **Vuil water en schoon hemelwater scheiden**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater.

Rijksweg 13

Het hemelwater van de daken en erfverharding zal lokaal in de bodem infiltreren terwijl het vuilwater van het perceel via het gemeentelijk riool wordt afgevoerd. In de toekomstige situatie blijft dit ongewijzigd.

Rustvenseweg 14 en 16

De locatie Rustvenseweg 16 is niet aangesloten op het gemeentelijk riool maar maakt gebruik van een Individuele Behandeling Afvalwater (IBA). In de beoogde situatie blijft het aantal mensen op deze locatie ongewijzigd waardoor de belasting op de IBA voorziening gelijk blijft en dus ook in de toekomstige situatie volstaat.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

Gezien het feit dat hier sprake is van een kleinschalig project, is meervoudig ruimtegebruik vanuit water niet aan de orde.

- **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 de plannen zullen er geen waterbergingen op de percelen worden aangelegd.

Conclusie

Op 12 oktober 2015 heeft het waterschap laten weten dat het akkoord is met de plannen voor de locaties Rijksweg 13 en Rustvenseweg 14 en 16. Op basis van bovenstaande en de reactie van het waterschap, wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 INFRASTRUCTUUR

6.1 Verkeer en parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van de Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd december 2008, laatst bijgewerkt op 28 januari 2009. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de ASVV en de "Parkeernormen Landerd 2012".

6.1.1 Rijksweg 13

In de 'Parkeernormen Landerd 2012' wordt voor een arbeidsextensieve/bezoekersextensieve loods een norm van 0,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) gehanteerd. De beoogde loods heeft een bvo van zowel 360 m² op de begane grond als op de eerste verdieping welke beide als opslag gaan dienen. Op basis van de normering dienen er 5 parkeerplaatsen op de bedrijfskavel beschikbaar te zijn. Gezien het feit dat het noordelijk deel van de bedrijfskavel ter hoogte van de beoogde loods voor circa 3.800 m² is verhard, kan worden gesteld dat er ruimschoots in de benodigde 5 parkeerplaatsen op het eigen terrein kan worden voorzien. Onderstaande afbeelding verbeeld het verharde noordelijke deel van de bedrijfskavel aan de Rijksweg 13.



Voldoende ruimte en verhard oppervlak voor de benodigde parkeerplaatsen

6.1.2 Rustvenseweg 16

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan één parkeerplaats op het eigen terrein dient te worden gerealiseerd.

Gezien het feit dat er op het perceel Rustvenseweg 16 momenteel ruim voldoende parkeergelegenheid is, kan worden gesteld dat er aan de norm wordt voldaan. Onderstaande afbeelding verbeeldt de bestaande parkeerplaatsen op het eigen terrein aan de Rustvenseweg 16.



Parkeergelegenheid huidige situatie Rustvenseweg 16

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

In en op de percelen Rijksweg 13 en Rustvenseweg 14 en 16 bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'leidingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Voorwaardelijke verplichtingen

Rijksweg 13

Ter plaatse van de Rijksweg 13 mogen de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' niet in gebruik worden genomen als:

- a. het beplantingsplan welke als bijlage 2 bij de regels is gevoegd, niet is gerealiseerd tijdens het eerst volgende beplantingsseizoen na het onherroepelijk worden van het plan. Het beplantingsplan moet in stand worden gehouden;
- b. de loods zoals weergegeven in bijlage 2 bij de regels niet binnen 3 maanden na het gereedkomen van de bouw van zonnepanelen is voorzien;
- c. de voormalige kalkmortelcentrale aan de Rustvenseweg 14 niet is gesaneerd en gesloopt;
- d. het beplantingsplan en de situeringseisen voor de poel op het perceel Rustvenseweg 14 welke als bijlage 3 bij de regels is gevoegd, niet is gerealiseerd tijdens het eerst volgende beplantingsseizoen na het onherroepelijk worden van het plan. Het beplantingsplan moet in stand worden gehouden.

De voorwaardelijke verplichtingen zoals hierboven opgenomen hebben geen betrekking op bestaand gebruik en bestaande bouwwerken, voor zover niet illegaal tot stand gekomen.

Rustvenseweg 16

Ter plaatse van de Rustvenseweg 16 mogen de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' niet in gebruik worden genomen als:

- a. het beplantingsplan welke als bijlage 4 bij de regels is gevoegd, niet is gerealiseerd tijdens het eerst volgende beplantingsseizoen na het onherroepelijk worden van het plan. Het beplantingsplan moet in stand worden gehouden;
- b. niet alle bestaande bijgebouwen op het perceel Rustvenseweg 16 zijn gesloopt;
- c. de voormalige kalkmortelcentrale aan de Rustvenseweg 14 niet is gesaneerd en gesloopt;
- d. het beplantingsplan en de situeringseisen voor de poel op het perceel Rustvenseweg 14 welke als bijlage 3 bij de regels is gevoegd, niet is gerealiseerd

tijdens het eerst volgende beplantingseizoen na het onherroepelijk worden van het plan. Het beplantingsplan moet in stand worden gehouden.

De voorwaardelijke verplichtingen zoals hierboven opgenomen hebben geen betrekking op bestaand gebruik en bestaande bouwwerken, voor zover niet illegaal tot stand gekomen.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken et cetera. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond.

7.3 Opbouw regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7.4 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Agrarisch met waarden - 1 (artikel 3)

De bestemming Agrarisch met waarden - 1 is opgenomen voor het westelijk gedeelte van het perceel aan de Rustvenseweg 16 te Reek welke als voortuin van de burgerwoning dient.

Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf (artikel 4)

De bestemming Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf is opgenomen voor het cultuurtechnisch bedrijf op het perceel Rijksweg 13 te Schaijk.

Bos (artikel 5)

De bestemming Bos is opgenomen voor het oostelijk deel van het perceel Rustvenseweg 16 en voor het in te planten perceel Rustvenseweg 14 te Reek.

Groen (artikel 6)

De bestemming Groen is opgenomen in verband met de landschappelijke inpassing op het perceel Rijksweg 13 te Schaijk.

Wonen (artikel 7)

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor de burgerwoning gevestigd op het perceel Rustvenseweg 16 te Reek.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 8)

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

8 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijk ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval zal het kostenverhaal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Landerd en de initiatiefnemers en kan de vaststelling van een exploitatieplan hierdoor achterwege blijven. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

8.2 Overeenkomst grondeigenaren

De beoogde loods aan de Rijksweg 13 kan alleen in gebruik worden genomen wanneer de kwaliteitsverbetering op de locatie Rustvenseweg 14 is uitgevoerd. Aangezien de gronden in eigendom zijn bij verschillende personen, is er op 26 september 2014 een overeenkomst gesloten tussen beide partijen. In deze overeenkomst zijn de verplichtingen van beide partijen opgenomen. De getekende overeenkomst is als bijlage bijgevoegd. Met deze overeenkomst is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.