

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v.de uitgebreide WABO-procedure voor de realisatie van een bijgebouw aan de Pastoor van Winkelstraat 73a te Schaijk



Auteur: Chris School

FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek

Maart 2014



Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectbeschrijving	4
1.3	Ligging van het plangebied	10
1.4	Ontsluiting van het bouwplan	12
2	Beleidskader	14
2.1	Rijksbeleid	14
2.2	Provinciaal beleid	15
2.2.1	Structuurvisie	15
2.2.2	Verordening Ruimte 2012	17
2.2.3	Vooruitblik naar de Verordening Ruimte 2014	19
2.3	Gemeentelijk beleid	20
2.3.1	Structuurvisie Plus gemeente Landerd	20
2.3.2	Structuurvisie Buitengebied In Ontwikkeling gemeente Landerd (BIO)	21
2.3.1	Doorkijk naar de in voorbereiding zijnde Structuurvisie	22
2.3.2	Nota Kwaliteitsverbetering	23
2.3.3	Landschapsbeleidsplan 2017 – 2027	24
2.3.4	Vigerende planologische situatie	25
3	Planologisch relevante aspecten	28
3.1	Bodem	28
3.2	Geluid	28
3.3	Integrale veiligheid in relatie met BEVI	29
3.4	Luchtkwaliteit	29
3.5	Geur/Stank	30
3.6	Flora en fauna	31
3.6.1	Flora- en faunawet	31
3.6.2	Natuurbeschermingswet	31
3.7	Archeologie	32
3.8	Waterparagraaf	34
3.9	Mobiliteit en parkeren	36
4	Economische uitvoerbaarheid	37
5	Procedure	38
6	Conclusie	39

Bijlagen

- bijlage 1: Beplantingsplan
- bijlage 2: Advies Kwaliteitscommissie
- bijlage 2: Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'
- bijlage 3: HNO-tool Waterschap Aa en Maas



1 Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

De familie Albers is eigenaar van de oostelijke helft van een woonboerderij aan de Pastoor van Winkelstraat 73a te Schaijk. Deze woonboerderij is recent middels het doorlopen van de daartoe geëigende procedure gesplitst.

De initiatiefnemers zijn voornemens om achter de woonboerderij een bijgebouw op te richten. Het voorgenomen bijgebouw betreft een bij de woning behorend regulier bijgebouw/garage waarin geen functies worden gevestigd die niet aan de woonbestemming gerelateerd zijn.

Aangezien het bijgebouw deels op grond met de bestemming “Wonen” en deels binnen de bestemming “Agrarisch – 2” wordt gebouwd, is het initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om de realisatie van het bijgebouw procedureel mogelijk te maken, is het noodzakelijk een ruimtelijke onderbouwing voor de locatie aan de Pastoor van Winkelstraat 73a te Schaijk op te stellen. Hier op volgend dient een uitgebreide Wabo procedure te worden doorlopen. Voorliggend rapport voorziet hierin.

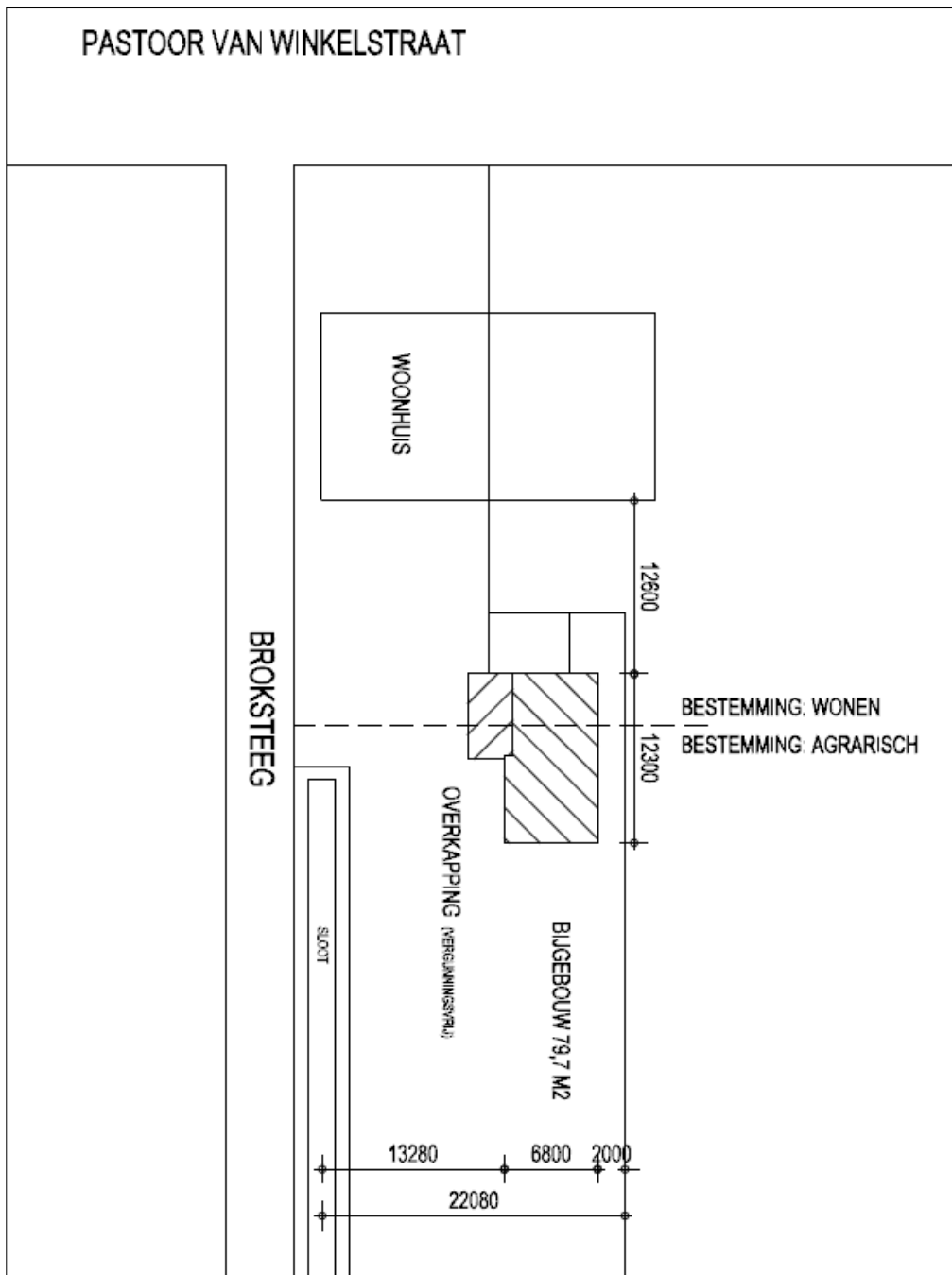


1.2 Projectbeschrijving

Het project omvat de realisatie van een bijgebouw aan de Pastoor van Winkelstraat 73a te Schaijk, gemeente Landerd.

Het bijgebouw zal een totale oppervlakte van 79,2 m² beslaan en krijgt een goothoogte van 2,54 en een nokhoogte van 6 meter.

Op onderstaand kaartfragment is het gewenste bijgebouw schematisch weergegeven.



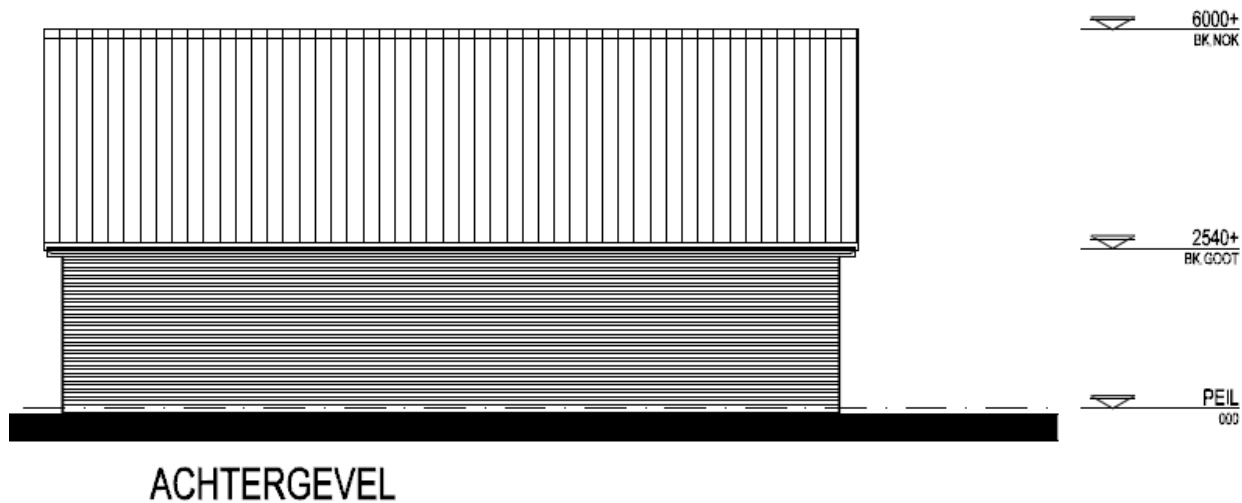
Afbeelding 1: ligging gewenste bijgebouw



Afbeelding 2: voorgevel beoogd bijgebouw



Afbeelding 3: linker zijgevel beoogd bijgebouw



Afbeelding 4: achtergevel beoogd bijgebouw



Afbeelding 5: rechter zijgevel beoogd bijgebouw



Afbeelding 6: 3D ontwerp beoogd bijgebouw (Albers)

Foto's bestaande situatie:



Afbeelding 7: vooraanzicht reeds gesplitste woonboerderij



Afbeelding 8: rechter gedeelte van de woonboerderij (Pastoor van Winkelstraat 73a)



Afbeelding 9: rechter zijgevel woonboerderij



Afbeelding 10: achter aanzicht woonboerderij

1.3 Ligging van het plangebied

De woonboerderij is gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat 73a in het buitengebied van Schaijk.



Afbeelding 11: bestaande situatie in Bing Maps

De woonboerderij is gelegen aan de Pastoor van Winkelstraat 73a te Schaijk.
 De bij het beoogde bijgebouw betrokken percelen zijn kadastraal bekend als gemeente
 Schaijk, sectie B, kavelnummers 2921, 2957 en 2958.



Afbeelding 12: kadastrale kaart van de locatie Pastoor van Winkelstraat 73a te Schaijk



1.4 Ontsluiting van het bouwplan

Het perceel aan de Pastoor van Winkelstraat 73a blijft bereikbaar via de bestaande inrit die aansluit op de Broksteeg welke op zijn beurt aansluit op de Pastoor van Winkelstraat.



Afbeelding 13: bestaande inrit aan de Broksteeg te Schaijk (Bing Maps)



Afbeelding 14: bestaande inrit aan de Broksteeg te Schaijk



Afbeelding 15: aansluiting bestaande inrit, Broksteeg, Pastoor van Winkelstraat

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Nota Ruimte is per 1 januari 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Provincies en gemeentes 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 nationale belangen genoemd.

Dat zijn ondermeer:

- 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.

Het onderhavige plan valt niet onder de werkingssfeer van de SVIR.



2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie

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

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt de ontwikkellocatie aan de Pastoor van Winkelstraat 73a onder het “Landelijk gebied” nader gespecificeerd als “Gemengd landelijk gebied”.

Het “Landelijk gebied” ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Binnen het landelijk gebied wil de provincie vooral ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en agrarische ontwikkeling en een duurzame land- en tuinbouw in combinatie met de gewenste versterking van het landschap.

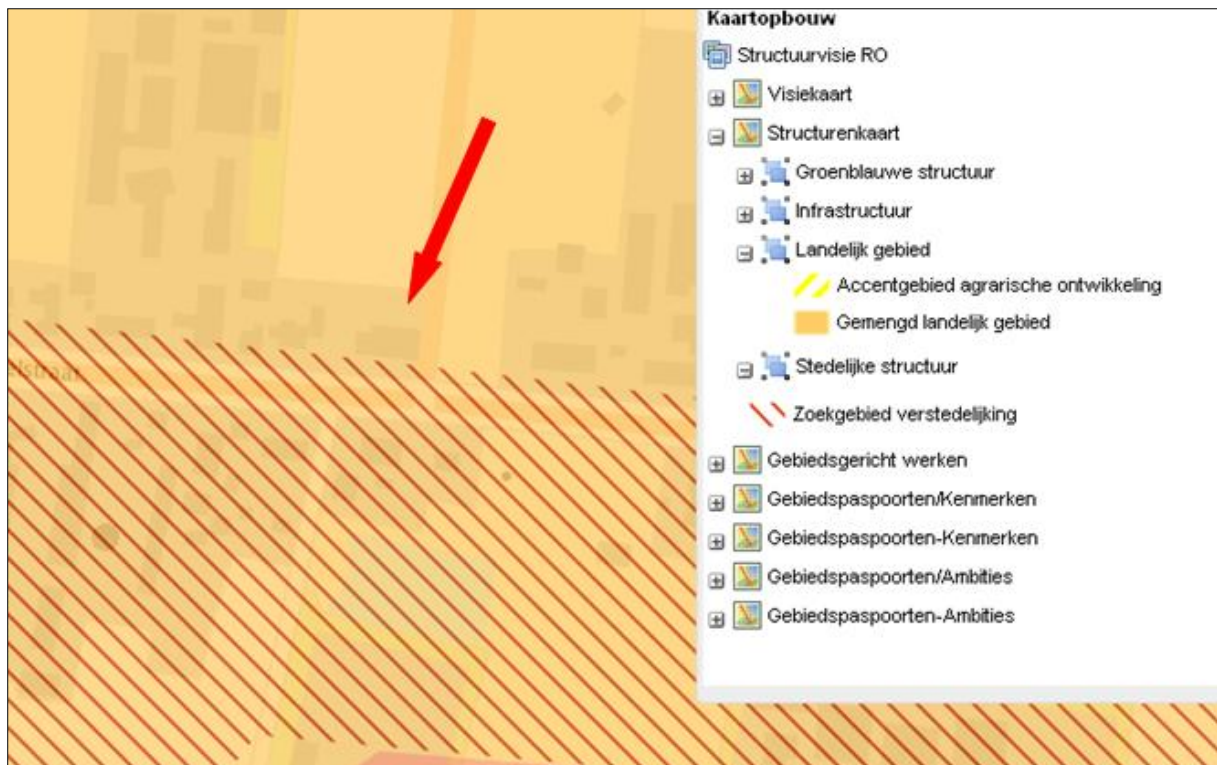
In het “Gemengd landelijk gebied” is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. In de gebieden rondom steden en dorpen is meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen (structuurvisie Noord-Brabant, 2011). Uiteraard bestaat er binnen de bestemming “Gemengd landelijk gebied” ook ruimte voor het bouwen van woningen.

Ten aanzien van het plan kan worden geconcludeerd dat het beoogde bijgebouw aan de Pastoor van Winkelstraat 73a kan worden gezien als een kleinschalige en passende ontwikkeling bij een reeds gerealiseerde woonbestemming.

Het geheel zal op basis van het als bijlage 1 bijgevoegde beplantingsplan worden ingepast om de overgang naar het buitengebied te verzachten.

Gesteld kan worden dat het plan geen enkel (negatief) effect heeft op de ambities voor het “Landelijk gebied”, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie onder paragraaf 1.1.





Afbeelding 16: uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant

2.2.2 Verordening Ruimte 2012

Op 13 maart 2012 is de (geactualiseerde) Verordening Ruimte in werking getreden. In de van kracht zijnde Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant, zoals verwoord in art. 4.1.1 van de WRO, regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om zodoende provinciale belangen en ambities ook daadwerkelijk veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook concrete bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

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

Ten aanzien van de plannen aan de Pastoor van Winkelstraat 73a is het volgende van belang.

Op basis van art. 11.1 van de Verordening Ruimte is reeds een procedure doorlopen om te komen tot de splitsing in een extra woonfuncties binnen een cultuurhistorisch pand. Daarbij is het mogelijk om per wooneenheid een bijgebouw te realiseren van maximaal 80 m². Dat neemt niet weg dat dit bijgebouw wordt gerealiseerd buiten bestaand stedelijk gebied en wel grotendeels binnen de bestemming “agrarisch”

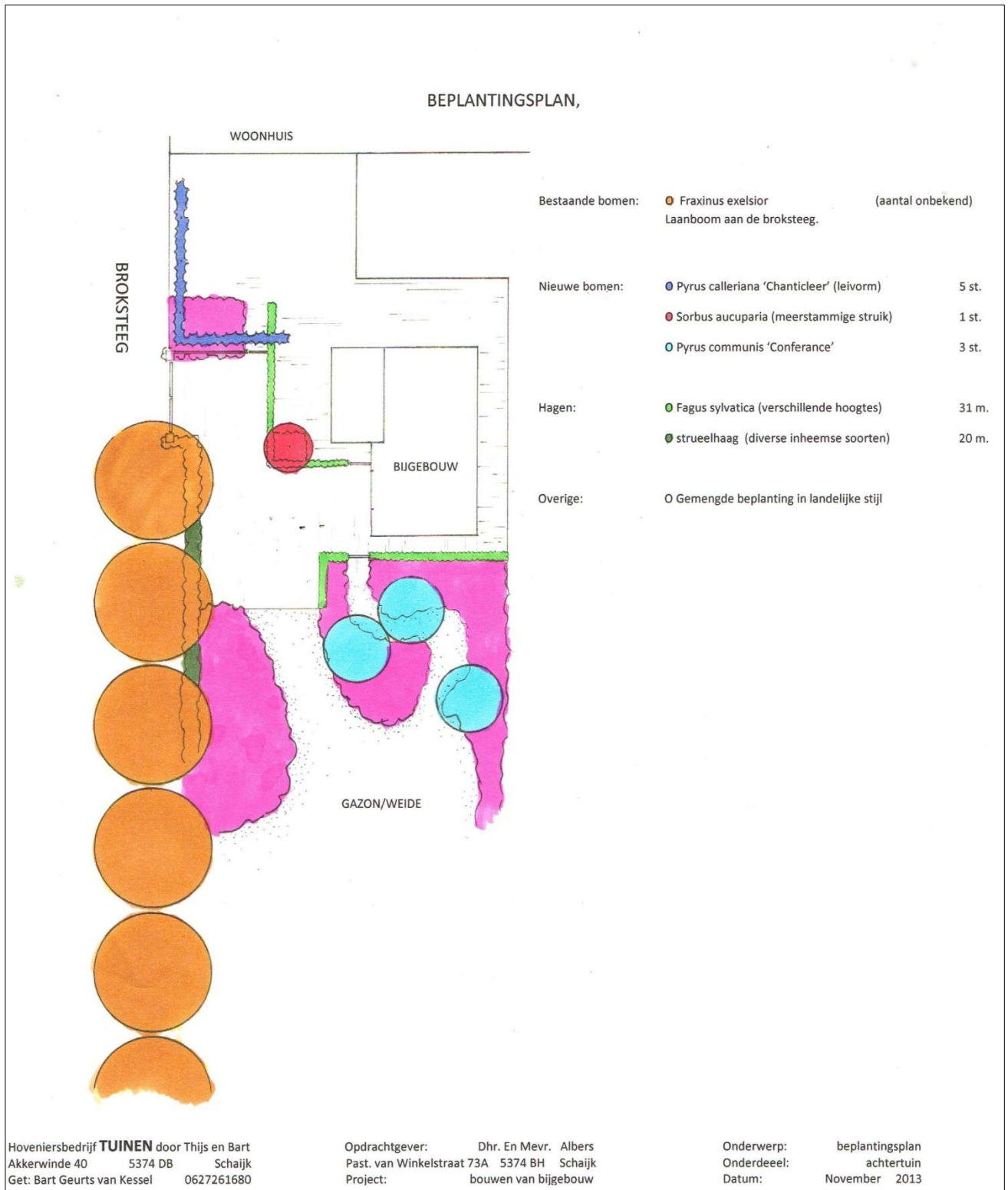
In dit kader is het onderstaande dan ook van belang:

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat ook een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Om te voldoen aan het hierboven gestelde is er voor gekozen om middels het uitvoeren van een beplantingsplan een bijdrage te leveren aan landschappelijke kwaliteitsverbetering, aansluitend bij artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.



Onderstaande afbeelding bevat het beplantingsplan. Het beplantingsplan is tevens als bijlage 1 bijgevoegd.



Afbeelding 17: beplantingsplan

2.2.3 Vooruitblik naar de Verordening Ruimte 2014

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerpverordening ruimte 2014 vastgesteld. De commissie Transitie stad en platteland heeft dit ontwerp op 30 augustus vrijgegeven voor inspraak. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen.

Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

Zoals uit bovenstaande tekst blijkt, geeft de Verordening Ruimte 2014 geen nieuwe regels aan die voor dit project van belang zijn. Het plan kan dan ook als passend binnen de meest actuele Verordening Ruimte worden beschouwd.

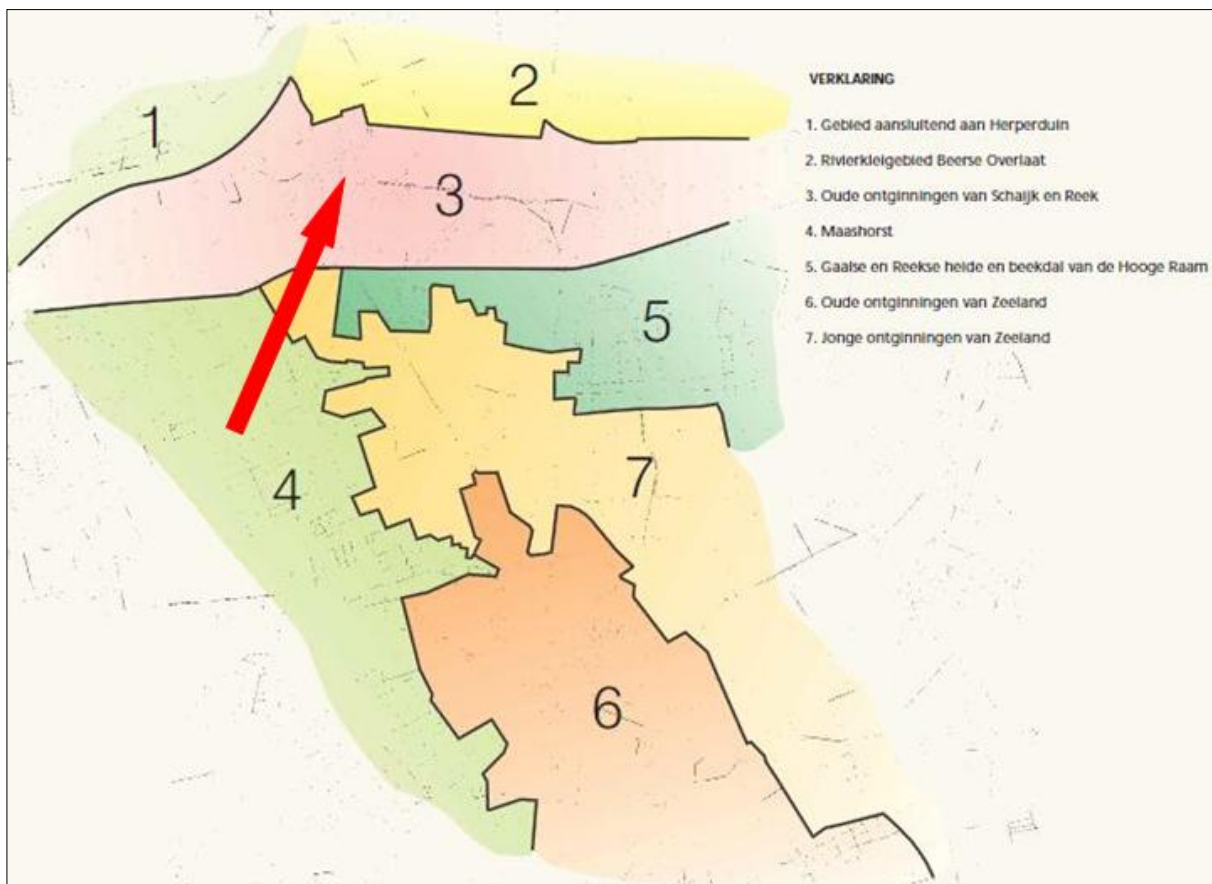


2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus gemeente Landerd

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

Het buitengebied van de gemeente Landerd is onderverdeeld in 7 deelgebieden. De locatie Pastoor van Winkelstraat 73a is gelegen in deelgebied 3 “Oude ontginningen van Schaijk en Reek”. Dit deelgebied is gelegen op de overgang van de Peelhorst naar het Maasdal en omvat door haar ontstaansgeschiedenis en ondergrond een diversiteit aan functies. Echter is de agrarische functie hier dominant.



Afbeelding 18: ligging van het plangebied in deelgebied 3 van de structuurvisie van de gemeente Landerd

Agrarische functies worden door dit bouwplan niet in hun ontwikkeling belemmerd en ook de kenmerkende openheid van het gebied wordt niet aangetast.

Het bouwplan kan dan ook als passend in de Structuurvisie worden gezien.

2.3.2 Structuurvisie Buitengebied In Ontwikkeling gemeente Landerd (BIO)

De landbouwsector ondergaat een voortdurende krimp. Om deze sociaal-economische teruggang op te vangen, heeft BRO in januari 2010 in opdracht van de gemeente Landerd de Structuurvisie Buitengebied In Ontwikkeling (BIO) opgesteld.

De belangrijkste doelstelling van de Structuurvisie BIO is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk nevendoeel. De methode om deze verbetering te bereiken is het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO-woningen.

De structuurvisie bevat vier beleidslijnen:

1. De beleidslijn **Bebouwingsconcentraties**: verruiming van de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in combinatie met verbetering van ruimtelijke kwaliteit in bebouwingsconcentraties door middel van ruimte voor ruimte en rood voor groen.
2. De beleidslijn **VAB in het buitengebied**: de verruiming van hergebruiksmogelijkheden van VAB in het buitengebied ten behoeve van recreatie en opslag. Daarnaast bestaan er beperkte mogelijkheden voor het toelaten van niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Buiten de Groene Hoofdstructuur (GHS) is onder de voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing, vestiging van agrarisch verwante- en agrarisch technische hulpbedrijven mogelijk, op VAB's buiten de GHS.
3. De beleidslijn voor paardenhouderijen.
4. De beleidslijn verbrede landbouw en nevenactiviteiten in het buitengebied.

Samengevat bevat de structuurvisie doelstellingen en visies welke gericht zijn op versterking van de leefbaarheid van het platteland en stimulering van alternatieve economische mogelijkheden.

Onder paragraaf 5.13 van de structuurvisie worden de huidige situatie en de visie voor Schaijk – Reek omschreven.

Huidige situatie Schaijk – Reek

De huidige situatie omvat een bebouwingslint met een lengte van twee kilometer. De bebouwingsconcentratie is ontstaan op de overgang van hoger gelegen plateau op de Peelhorst in het zuiden naar de lageregelegen terrasvlakte naar het noorden. Het betreft een erg oud lint dat al sinds haar ontstaan aan twee zijden bewoond wordt. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In de bebouwingsconcentratie liggen diverse bouwkundige monumenten. Het betreft veelal oude boerderijen van zowel het langgeveltype dat we kennen van de Brabantse zandgronden, alsmede T-vormige boerderijen die kenmerkend zijn voor het oostelijke rivierengebied. De bebouwingsconcentratie heeft een hoge beeldkwaliteit die zorgvuldig bewaard moet worden.



Huidige situatie Pastoor van Winkelstraat

Dit deel van de bebouwingsconcentratie loopt vanuit de kern Schaijk tot aan de Scheisestraat/Kerkweg. Ten zuiden van dit lint is een afweegbare transformatieruimte vastgelegd in het uitwerkingsplan van de Interimstructuurvisie en Paraplunota. In de toekomst kan daar mogelijk stedelijke bebouwing toegevoegd worden. De bebouwingsconcentratie heeft aan de noordzijde een gesloten structuur. Aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur.

Visie Pastoor van Winkelstraat

De visie voor de Pastoor van Winkelstraat is vooral gericht op ontstening en versterking van de beeldkwaliteit. Daarnaast kan in de bebouwingsconcentratie kwaliteitswinst gevonden worden door te investeren in het landschap. Vanuit het beleid is hiervoor geen directe aanleiding maar er zijn aangrijpingspunten vanuit de historische verkavelingstructuur. In het verleden was er sprake van smalle, langgerekte percelen die van elkaar gescheiden werden door elzensingels aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie en door elzen/eikensingels en houtwallen aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie. Door deze structuren terug te brengen kan het landschap ter plaatse verrijkt worden.

Conclusie

Met de realisatie van het beplantingsplan wordt een geringe bijdrage geleverd aan het herstel van de hierboven beschreven historische landschapsstructuur.

2.3.1 Doorkijk naar de in voorbereiding zijnde Structuurvisie

De gemeente Landerd stelt in het voorjaar 2014 een nieuwe Structuurvisie voor haar grondgebied vast. In deze visie wordt, verband houdend met dit initiatief, het volgende aangegeven.

Algemeen: goed kunnen wonen buiten de kernen

De gemeente Landerd heeft in de afgelopen jaren een eerste, succesvolle, tranche BIO-woningen afgerond. Deze regeling is per 1 juli 2011 afgeschaft. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt ligt een nieuwe gestructureerde aanpak niet voor de hand. Individuele initiatieven op bestaande kavels zullen worden afgewogen naar de impact op de locatie en de omgeving. Met het landschappelijk inpassen van de voor een goed woonklimaat noodzakelijke bijgebouw/garage wordt beantwoord aan het in de Structuurvisie algemeen uitgangspunt van “goed kunnen wonen buiten de kernen”.

Op basis van het hierboven gestelde kan worden opgemerkt dat het plan uitstekend past in de nieuwe Structuurvisie van de gemeente Landerd.

2.3.2 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.

De nota geldt zowel voor ontwikkelingen in het bestemmingsplan Buitengebied alsmede voor alle overige in het buitengebied gelegen bestemmingsplannen.

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.

Het voornemen tot uitbreiding van het bestemmingsvlak “Wonen” tot 1.000 m² wordt in de nota gerekend tot categorie 1 “lichte impact”. Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat **geen** kwaliteitsverbetering wordt verlangd.

De gemeente Landerd wijkt hier echter van af. Hiertoe eist de gemeente Landerd dat ontwikkelingen behorende tot categorie 1 “lichte impact” gepaard gaan met een traditionele landschappelijke inpassing, waarbij aansluiting moet worden gezocht bij het Landschapsbeleidsplan 2013-2027.

Uit onderstaande paragraaf wordt duidelijk dat er wordt voldaan aan bovengenoemde eisen vanuit de Nota Kwaliteitsverbetering.

2.3.3 Landschapsbeleidsplan 2017 – 2027

Het Landschapsbeleidsplan 2017 – 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 2017 – 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 verbeterd;
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

In het Landschapsbeleidsplan 2017 – 2027 is de gemeente Landerd in verschillende deelgebieden verdeeld. Per deelgebied is hierop volgend een visie opgesteld.

Deelgebied 't Gaal

De Pastoor van Winkelstraat 73a is gelegen in deelgebied 't Gaal. De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het conserveren van het huidige landschap met behoud van de doorzichten vanaf het landschappelijke bebouwingslint en de aanplant van kleinschalige erfbeplanting en geriefbosjes.

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het behoud en verbeteren van het leefgebied voor vogels van open cultuurlandschap en struweelvogels en cultuurvolgers van 't boerenerf.

Het "recept" ten aanzien van landschapsversterking in dit gebied is gericht op de aanleg van droge bosjes, droge hagen, struweel hagen, erfbeplanting en hoogstamboomgaarden.

Conclusie

Door uitvoering van het beplantingsplan waarbij verschillende soorten perenbomen, meerstammige struiken, struweel- en beukenhagen en gemengde beplanting in landelijke stijl worden aangelegd, zal het initiatief bijdragen aan de landschapsvisie voor deelgebied 't Gaal. Om het zicht vanuit de Broksteeg op de achterkant van de bebouwing (gedeeltelijk) weg te nemen, zal de hier gesitueerde haag bij aanplant minimaal 1,50 meter hoog zijn.

Op 4 februari 2014 heeft de Advies Kwaliteitscommissie ingestemd met de voorgestelde landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het advies van de Kwaliteitscommissie is als bijlage 2 bijgevoegd.



2.3.4 Vigerende planologische situatie

Binnen de grenzen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" door de gemeenteraad vastgesteld op 11 december 2013. Het perceel aan de Pastoor van Winkelstraat 73a waarop het bijgebouw zal worden ontwikkeld, is zoals uit onderstaande planverbeelding blijkt, deels bestemd als "Wonen" en deels bestemd als "Agrarisch – 2". Daarnaast geldt voor de locatie de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 2".



Afbeelding 19: locatie Pastoor van Winkelstraat 73a zoals opgenomen in BP "Buitengebied 2012"

Hoofdbestemming "Wonen"

Voor de bestemming "Wonen" zijn in het vigerende bestemmingsplan uiteraard regels opgenomen. Ook zijn er nadere regels opgenomen over maatvoering van een bijgebouw.

Met betrekking tot de maatvoering en situering van bijgebouwen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag max. 80 m² bedragen;
- De goothoogte mag max. 3 m bedragen;
- De bouw/nokhoogte mag max. 6 m bedragen;
- De dakhelling mag max. 60° bedragen.

Gesteld kan worden dat het initiatief tot realisatie van een bijgebouw met geen enkele van bovenstaande eisen in strijd is.

Het bijgebouw is echter zodanig gesitueerd dat het in de huidige situatie deels binnen het bestemmingsvlak "Wonen" en deels binnen de bestemming "Agrarisch – 2" zal worden opgericht.

Hoofdbestemming “Agrarisch – 2”

Voor de bestemming “Agrarisch – 2” geldt dat er 80m² aan bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van 3m en een nokhoogte van 6m.

Echter betreft de woonboerderij aan de Pastoor van Winkelstraat geen bedrijfswoning en mag er dan ook geen bijgebouw worden opgericht op grond met de bestemming “Agrarisch – 2”. Op dit punt is het initiatief dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Op onderstaande foto is de fysieke scheiding tussen de bestemming “Wonen” en de bestemming “Agrarisch – 2” duidelijk zichtbaar.



Afbeelding 20: overgang bestemming “Wonen” naar “Agrarisch”

Wanneer het bijgebouw zou worden gerealiseerd binnen de huidige bestemming “Wonen”, zal het woongenot duidelijk worden aangetast.

Middels de omgevingsvergunning waarbij een klein oppervlak grond met de bestemming “Agrarisch – 2” naar de bestemming “Wonen” wordt omgezet, blijft het woongenot gewaarborgd.

De landschappelijke waarde van gronden met de bestemming “Agrarisch” is laag en weegt niet op tegen de belangen om tot een situatie te komen waarin het prettig wonen is. Daar komt nog bij dat met het landschappelijk inpassen van het perceel een bijdrage wordt geleverd in de afscherming van bebouwing van achterliggend open buitengebied.

Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor “Waarde - Archeologie 2”, dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Bovenstaande verplichting is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

1. vervanging, vernieuwing of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m.

Duidelijk is dat archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is. Voor de nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.7 van de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het initiatief is alleen in strijd met de bouw van een bijgebouw op grond met de bestemming “Agrarisch – 2”.



3 Planologisch relevante aspecten

3.1 Bodem

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de onderhavige locatie onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen. Het bijgebouw heeft geen woon- of verblijfsfunctie, dat wil zeggen dat in het gebouw gedurende minder dan twee uur per dag mensen aanwezig zullen zijn.

De vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen indien de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging. Reeds is een beroep gedaan op deze vrijstellingsmogelijkheid. Hiertoe is een formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek opgesteld en ingediend. Het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' is als bijlage 3 bijgevoegd.

De gemeente heeft inmiddels bevestigd dat gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen.

3.2 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 en bijgebouwen 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.

Conclusie

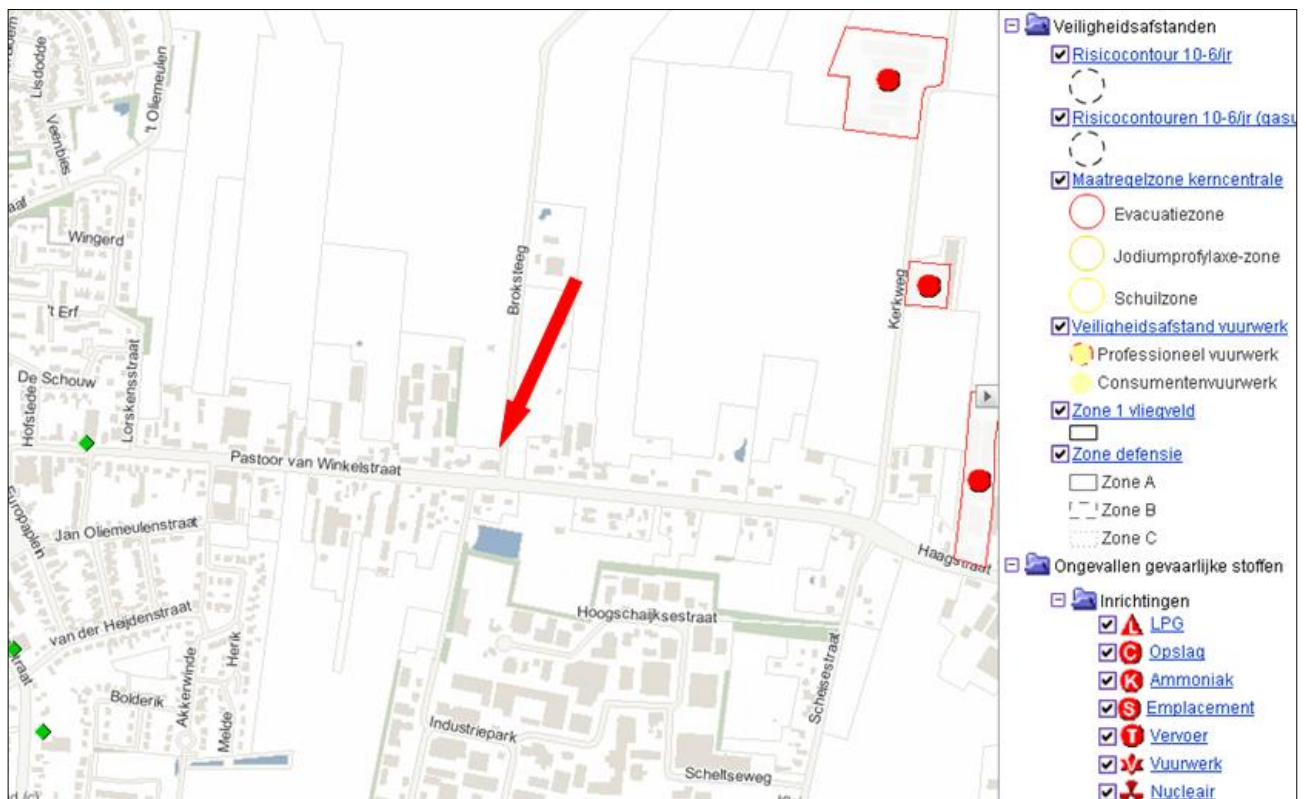
Het bijgebouw is geen geluidgevoelig object. Ten aanzien van de omgekeerde werking kan worden gesteld dat er binnen het bijgebouw geen geluidsbronnen worden gebruikt die tot mogelijk geluidsoverlast kunnen leiden. Het bijgebouw wordt immers gebruikt voor functies die aan de woonbestemming gerelateerd zijn.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat akoestisch onderzoek achterwege kan blijven en dat het aspect geluid dan ook geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorgenomen bijgebouw.

3.3 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

Middels onderstaand kaartfragment, 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.



Abbeelding 21: uitsnede Risicokaart Nederland

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied aan de Pastoor van Winkelstraat 73a geen objecten of veiligheidszones zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen nader dienen te worden beschouwd.

3.4 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 1500 woningen met een ontsluitingsweg.

Het voorliggende plan betreft een toekomstige herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en de realisatie van een bijgebouw van minder dan 80 m², een veel kleinschaliger project dan de bouw van 1.500 woningen met een ontsluitingsweg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit initiatief de mate van luchtverontreiniging kan worden verwaarloosd. Daardoor behoeft geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

3.5 Geur/Stank

Het voorgenomen bijgebouw is niet bestemd of blijkt aard, indeling en inrichting geschikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en kan hiertoe worden aangerekend als niet geurgevoelig object.

Het te realiseren bijgebouw wordt dan ook niet vanuit de Wet geurhinder en veehouderij(Wgv) beschermd tegen overmatige geurhinder.

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

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Flora- en faunawet

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 ondermeer 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.

3.6.2 Natuurbeschermingswet

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

Conclusie

Omdat het voorgenomen bijgebouw deels wordt gebouwd op bestaande verharding welke in gebruik is als inrit en deels wordt gerealiseerd op geroerde landbouwgrond zonder natuurwaarden, heeft geen flora- en fauna onderzoek plaats te vinden.

Er worden immers geen bestaande natuurwaarden aangetast. Sterker nog: door de landschappelijke inpassing wordt een positieve bijdrage aan de natuurwaarden in het gebied gegeven.



3.7 Archeologie

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).

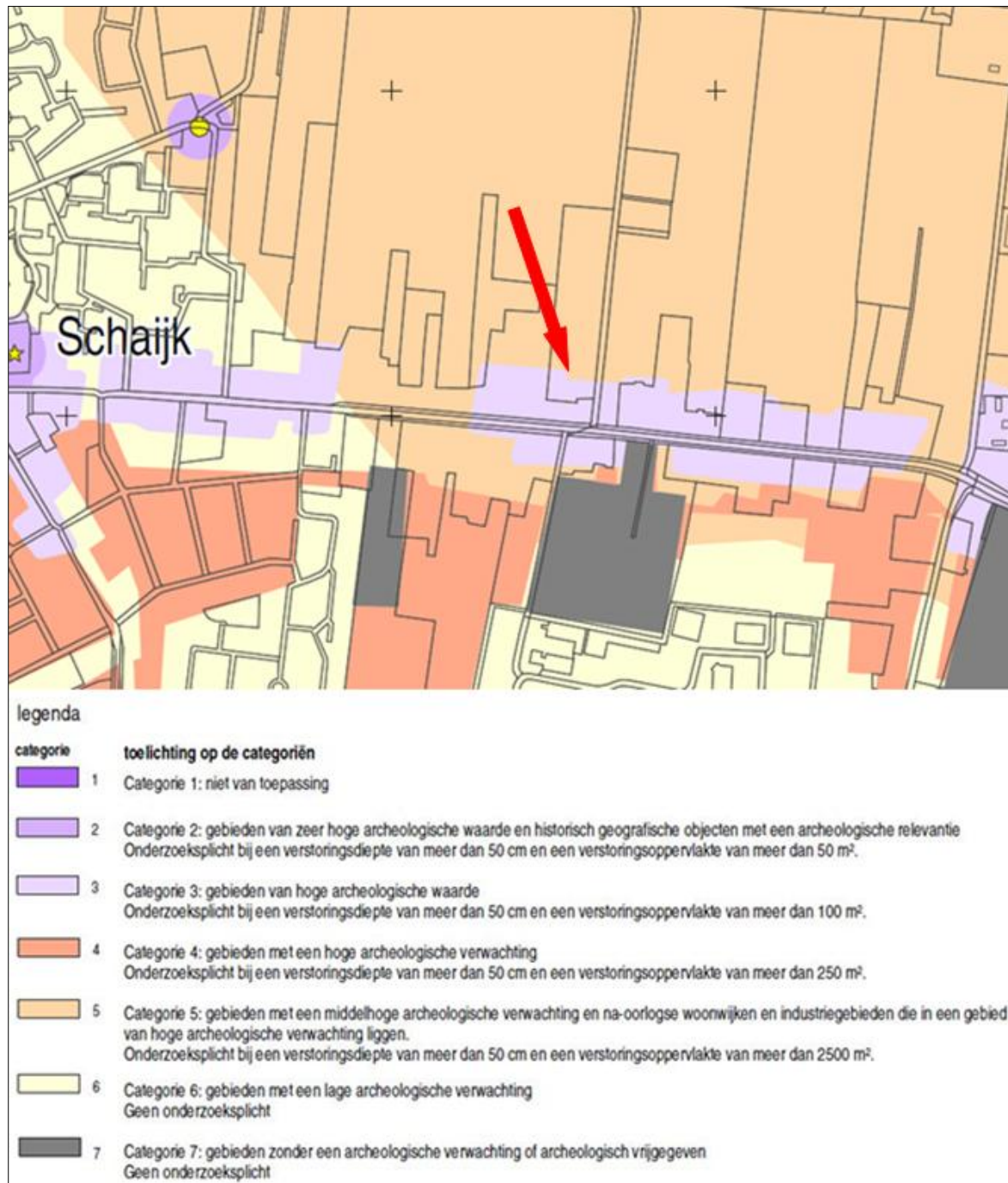
Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed.

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.



De locatie aan de Pastoor van Winkelstraat ligt deels in categorie 3 en deels in categorie 5.



Afbeelding 22: uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd

Voor gronden binnen categorie 3 geldt onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m². Bij categorie 5 is dit respectievelijk een verstoringsdiepte van 50 cm en een verstoringsoppervlakte van 2.500 m². Aangezien onderhavig plan de bouw van een bijgebouw van 80 m² behelst, geldt er geen onderzoeksplicht. Het plan behoeft dan ook geen verdere toelichting omtrent archeologie.

3.8 Waterparagraaf

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

Watertoets Waterschap Aa en Maas

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

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

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Het hemelwater zal via een aan te leggen systeem rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem.

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

- **Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"**

In stedelijk gebied hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" afgeleid van de trits: "vasthouden-bergen-afvoeren" doorlopen. Gelet op de afwegingstrits is er voor gekozen om het schone hemelwater te laten infiltreren in de bodem. Uit oogpunt van hydrologie en grondwaterstand is dat mogelijk.

- **Hydrologie**

Door de aanwezigheid van de Peelrandbreuk valt het grondwatersysteem in de gemeente Landerd in twee delen uiteen: de Peelhorst en de Centrale Slenk. Het bouwperceel is gelegen in het gebied van de Centrale Slenk. Deze bestaat uit dekzand dat gevormd is tot ruggen en dalen. Op de dekzandruggen kan het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakken en verder infiltreren naar het diepere grondwater. De grondwaterstand is hierdoor laag. Deze dekzandruggen kunnen



dan ook in de meeste gevallen worden beschouwd als infiltratiegebieden. Onderhavige locatie is ook in een infiltratiegebied gelegen.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

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

Met de realisatie van het bouwplan neemt het verhardoppervlak met iets minder dan 80m² toe. Om het hemelwater lokaal te verwerken, zal een infiltratievoorziening met een omvang van tenminste 4m³ worden aangelegd. Gelet op het feit dat in de toekomstige situatie het hemelwater door rechtstreekse infiltratie naar het grondwater wordt geleid, kan worden gesteld dat er sprake is van een hydrologisch neutrale toestand. De HNO-tool is als bijlage 4 bijgevoegd.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

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

- **Materiaalgebruik**

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

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

3.9 Mobiliteit 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 28-01-2009. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de ASVV en de "Parkeernormen Landerd 2012".

Aangezien het bijgebouw ten dienste staat van de woning aan de Pastoor van Winkelstraat 73a, geldt geen parkeernorm voor het voorgenomen bijgebouw.

De woonboerderij dient te worden gezien als een twee-onder-één-kap woning. Voor dergelijke woningen hanteert de gemeente Landerd een parkeernorm van maximaal 2 parkeerplaatsen.

Zoals op onderstaande foto's duidelijk te zien is, biedt de huidige verharding achter de tuin meer dan voldoende parkeermogelijkheden, ook na realisatie van het voorgenomen bijgebouw.

Gezien het feit dat het eigen terrein ruimschoots voorziet in de 2 benodigde parkeerplaatsen, kan worden geconcludeerd dat aan de norm is voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.



Afbeelding 23: ruim voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein

4 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt door de familie Albers ter hand genomen.

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

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



5 Procedure

Zienswijzen

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



6 Conclusie

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening t.b.v. de bouw van het voorgenomen bijgebouw aan de Pastoor van Winkelstraat 73a te Schaijk.

Het project heeft geen nadelige effecten op de omgeving of omgekeerd. Tevens wordt de locatie landschappelijk ingepast waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het Brabantse platteland.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zonder meer past binnen het beleid zoals opgesteld door het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd.



Colofon

Projectgegevens: Ruimtelijke onderbouwing “Pastoor van Winkelstraat 73a, Schaijk” bestemmingsplanherziening t.b.v. de realisatie van een bijgebouw

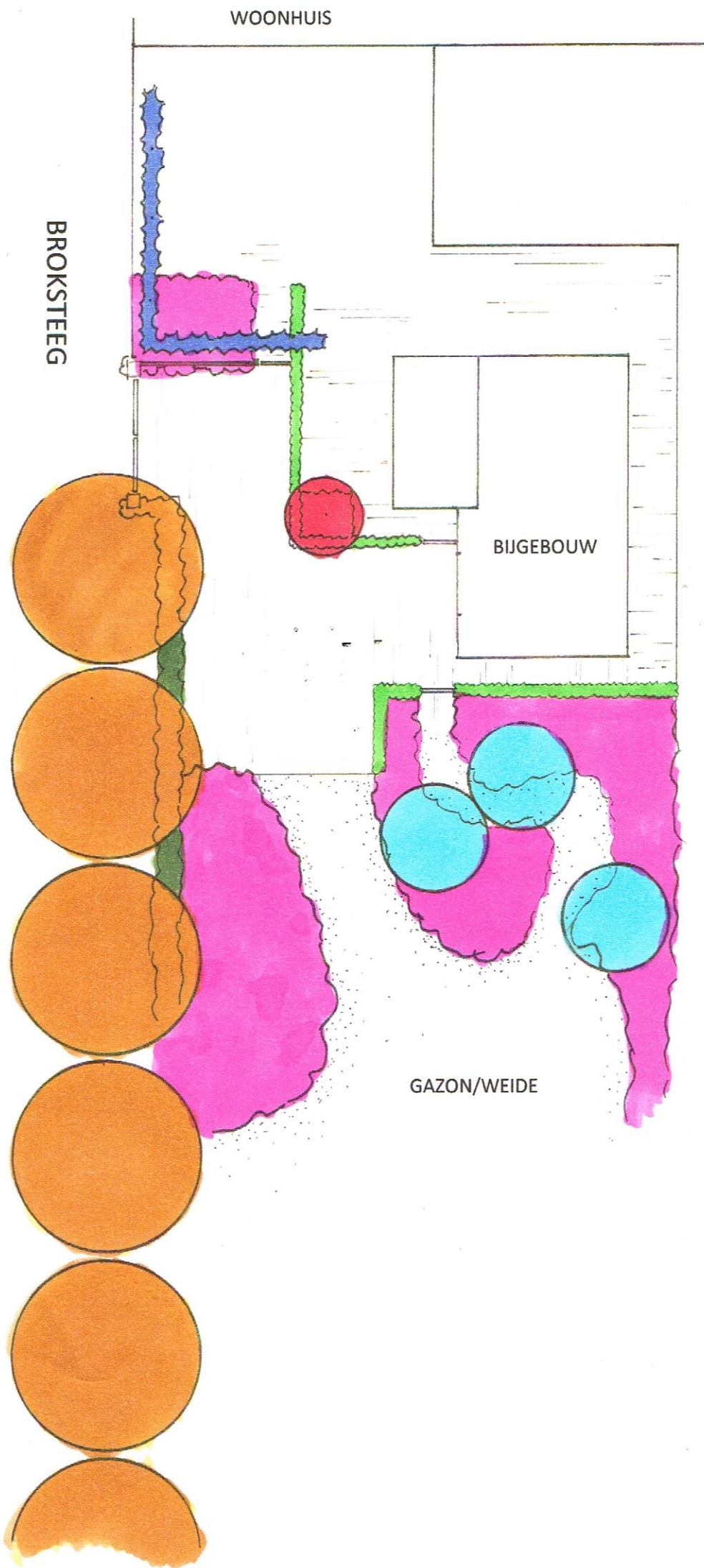
Projectnummer: 131105
Datum: Maart 2014

Opdrachtgever: Familie Albers
Pastoor van Winkelstraat 73a
5374 BH Schaijk

Opdrachtnemer: FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek

Bijlage 1: beplantingsplan

BEPLANTINGSPLAN,



- | | | |
|------------------|---|-------------------|
| Bestaande bomen: | ● Fraxinus exelsior
Laanboom aan de broksteeg. | (aantal onbekend) |
| Nieuwe bomen: | ● Pyrus calleriana 'Chanticleer' (leivorm) | 5 st. |
| | ● Sorbus aucuparia (meerstammige struik) | 1 st. |
| | ● Pyrus communis 'Conferance' | 3 st. |
| Hagen: | ● Fagus sylvatica (verschillende hoogtes) | 31 m. |
| | ● strueelhaag (diverse inheemse soorten) | 20 m. |
| Overige: | ○ Gemengde beplanting in landelijke stijl | |

Bijlage 2: Advies Kwaliteitscommissie

Bijgebouw Pastoor van Winkelstraat 73a Schaijk

Advies Kwaliteitscommissie d.d. 4 februari 2014

Ontwikkeling

De familie Albers is eigenaar van de oostelijke helft van een woonboerderij aan de Pastoor van Winkelstraat 73a te Schaijk. De initiatiefnemers zijn voornemens om achter de woonboerderij een bijgebouw op te richten. Het voorgenomen bijgebouw betreft een bij de woning behorende garage waarin geen functies worden gevestigd die niet aan de woonbestemming gerelateerd zijn.

Het bijgebouw zal een totale oppervlakte van 79,2 m² beslaan en krijgt een goothoogte van 2,45 en een nokhoogte van 6 meter. Aangezien het bijgebouw deels op grond met de bestemming 'Agrarisch' wordt gebouwd, is het initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Categorisering

Uit de ruimtelijke onderbouwing:

"Het voornemen tot uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot 1.000 m² wordt in de nota gerekend tot categorie 1: lichte impact. Ten aanzien van deze categorie is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de afspraak gemaakt dat geen kwaliteitsverbetering wordt verland.

De gemeente Landerd wijkt hier echter van af. Hiertoe eist de gemeente Landerd dat ontwikkelingen behorende tot categorie 1: lichte impact gepaard gaan met een traditionele landschappelijk inpassing, waarbij aansluiting moet worden gezocht bij het Landschapsbeleidsplan 2013-2027."

Dit is correct.

Beoordeling kwaliteitsverbetering

De commissie stelt vast dat in de ruimtelijke onderbouwing voldoende aandacht wordt besteed aan het aspect kwaliteitsverbetering.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering: Landschapsbeleidsplan 2013-2017

Uit de ruimtelijke onderbouwing:

"De Pastoor van Winkelstraat 73a is gelegen in deelgebied 't Gaal. De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het conserveren van het huidige landschap met behoud van de doorzichten vanaf het landschappelijke bebouwingslint en de aanplant van kleinschalige erfbeplanting en geriefbosjes.

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het behoud en verbeteren van het leefgebied voor vogels van open cultuurlandschap en struweelvogels en cultuurvogels van 't boerenerf.

Het "recept" ten aanzien van landschapsversterking in dit gebied is gericht op de aanleg van droge bosjes, droge hagen, struweelhagen, erfbeplanting en hoogstamboomgaarden.

Door uitvoering van het beplantingsplan waarbij verschillende soorten perenbomen, meerstammige struiken, struweel- en beukenhagen en gemengde beplanting in landelijk stijl worden aangelegd (afbeelding 17), zal het initiatief bijdragen aan de landschapsvisie voor deelgebied 't Gaal.

De te planten vegetatie is dusdanig gepositioneerd dat de bestaande boerderij en het te realiseren bijgebouw minder zichtbaar zijn vanaf het landelijk gebied, gelegen ten noorden van de planlocatie.”

De commissie acht de landschappelijke inpassing conform het beplantingsplan in dit geval toereikend. Wel vraag zij zich af hoe hoog de haag is die het zicht vanuit de Broksteeg op de achterkant van de bebouwing (gedeeltelijk) weg moet nemen. Deze zou bij aanplant reeds minimaal 1,50 meter hoog moeten zijn.

Conclusie

De commissie kan, onder bovenstaande voorwaarde, instemmen met het voorstel.

**Bijlage 3: formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling
bodemonderzoek'**



Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'

GEGEVENS BOUWLOCATIE	
Adres <i>Pastoor van Winkelsmaat 73A</i>	
Postcode en plaats <i>5374 RH Schaijk</i>	
Kadastrale gegevens	gemeente: <i>Schaijk</i> nummer: <i>2921, 2957, 2958</i> sectie: <i>B</i>
Naam eigenaar <i>Fam. Albers</i>	
Adres eigenaar <i>Jden aches bouwlocatie</i>	
Postcode en plaats <i>Jden aches bouwlocatie</i>	
Telefoonnummer	
Kwaliteitsklasse volgens bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart)	<input checked="" type="checkbox"/> schoon <input type="checkbox"/> wonen <input type="checkbox"/> industrie
Wat is het huidige gebruik van de locatie?	<i>Agrarisch</i>
Wat is het voormalig gebruik van de locatie?	<i>Agrarisch</i>
Wat is het toekomstig gebruik van de locatie?	<i>Wonen</i>
Is op de locatie sprake van een geval van bodemverontreiniging waarvoor de provincie het bevoegd gezag is?	<input checked="" type="checkbox"/> geen Wbb locatie (of niet-ernstig) <input type="checkbox"/> Wbb locatie (ernstig), Wbb-code: <input type="checkbox"/> onbekend
Is er op de locatie een bedrijf gevestigd (geweest)?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, namelijk <input type="checkbox"/> onbekend
Is/zijn er op de locatie gedempte sloten aanwezig?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening <input type="checkbox"/> onbekend
Zijn er op de locatie opslagtanks en/of leidingen voor vloeibare brandstof aanwezig (geweest)?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening <input type="checkbox"/> onbekend
Hebben er calamiteiten, morsingen of lekkages van vloeistoffen plaats gevonden?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening <input type="checkbox"/> onbekend
Is de locatie in het verleden opgehoogd?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, met zo ja, dan locatie aangeven op tekening <input type="checkbox"/> onbekend
Zijn er opstallen met asbesthoudend materiaal aanwezig of gesloopt of is er in het verleden asbesthoudend materiaal aanwezig geweest?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening <input type="checkbox"/> onbekend



Is op de locatie bodemonderzoek verricht?

- nee
- ja, zo ja, dan bodemonderzoek bijvoegen
- onbekend



Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'

GEGEVENS BOUWLOCATIE (vervolg)	
Is er asbestverdacht materiaal waarneembaar op het maaiveld?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, namelijk
Vinden er op naastgelegen percelen activiteiten plaats (of hebben plaatsgevonden) die tot bodemverontreiniging op de herkomstlocatie kunnen leiden?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, namelijk <input type="checkbox"/> onbekend
Is er andere informatie beschikbaar met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, namelijk

Eventuele opmerking(en)

Locatie sinds jaan er dag
Agrarisch gebruik

.....

.....

.....

.....

Ondertekening initiatiefnemer

Naam:

Fam. ALBERS

.....

Plaats:

Schaik

.....

Datum:

22/1/2014

.....

Handtekening:

[Handwritten signature]

.....

Bijlage 4: HNO-tool Waterschap Aa en Maas

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project bijgebouw Past. van Winkelstraat
73a
Contactpersoon initiatiefnemer Fam. Albers
Contactpersoon waterschap Martijn van Heereveld
Datum 17-02-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	80	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	4	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>