



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Projectbeschrijving.....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging van het plangebied.....	7
1.3	Dimensies van het bouwplan .....	8
1.4	Ontsluiting van het bouwplan .....	9
<b>2</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>10</b>
2.1	Rijksbeleid.....	10
2.2	Provinciaal beleid .....	10
2.2.1	Structuurvisie provincie Noord-Brabant. ....	10
2.2.2	Verordening Ruimte .....	13
2.3	Gemeentelijk beleid .....	13
2.3.1	Structuurvisie gemeente Landerd .....	13
2.3.2	Woonvisie gemeente Landerd. ....	14
2.3.3	Centrumvisie Schaijk .....	14
2.3.4	Vigerende planologische situatie .....	15
2.3.5	Stedenbouwkundige advies van de bouwmeester van de gemeente Landerd .....	19
2.3.6	Afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften .....	20
<b>3</b>	<b>Concrete afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan .....</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>Integrale afweging en onderzoek .....</b>	<b>26</b>
4.1	Bodem .....	26
4.2	Geluid .....	27
4.3	Energie.....	27
4.4	Integrale veiligheid .....	27
4.5	Integrale veiligheid in relatie met BEVI .....	28
4.6	Luchtkwaliteit .....	28
4.7	Geur/Stank .....	29
4.8	Flora en fauna.....	30
4.9	Archeologie.....	30
4.10	Waterparagraaf .....	32
4.11	Verkeer .....	33
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>Procedure .....</b>	<b>36</b>
<b>7</b>	<b>Conclusie .....</b>	<b>37</b>

# 1 Projectbeschrijving

## 1.1 Aanleiding

De kern Schaijk vervult al decennia lang een regionale verzorgingsfunctie op het gebied van de detailhandel en andere commerciële voorzieningen.

Naast de consumenten uit Schaijk zelf worden er ook veel consumenten van buiten de kern aangetrokken. Met name de consumenten uit Zeeland, Reek, Herpen, Ravenstein en haar omliggende kleine kernen zijn voor hun inkopen op het centrum van Schaijk georiënteerd.

Schaijk heeft daarnaast ook nog een sterke toeristische functie. Veel toeristen uit andere delen van het land, verblijven op één van de zeven campings die de gemeente Landerd rijk is en doen in grote getale voor de dagelijkse inkopen Schaijk aan. Niet voor niets treffen we in Schaijk drie volwaardige supermarkten aan.

Kortom: Schaijk is een kern die aantrekkingskracht heeft.

Om de aantrekkelijke regiofunctie ook in de toekomst te kunnen blijven vervullen dient er sprake te zijn van centrumontwikkeling. De steeds kritischer wordende consument en de opkomst van internetshoppen vraagt om een krachtig antwoord om ook in de toekomst de regiofunctie te kunnen blijven vervullen.

De gewenste centrumontwikkeling richt zich overigens niet alleen maar op de winkelvoorzieningen. Ook op het gebied van de woningbouw, de kantorenmarkt en ook de sociaal-maatschappelijke voorzieningen liggen er uitdagingen.

In de in ontwikkeling zijnde centrumvisie voor de kern Schaijk staan gelukkig een groot aantal particuliere initiatieven beschreven van mogelijke ontwikkelingen, met het doel om het totaalaanbod aan voorzieningen in de kern te versterken.

Bij een aantal initiatieven worden verschillende doelstellingen gekoppeld, zoals bijvoorbeeld het bouwen van zorgappartementen boven winkelvoorzieningen.

Het initiatief wat in deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt beschreven gaat ook uit van het koppelen van woningbouw aan het realiseren van een commerciële voorziening,

Vanwege de ligging van het nieuw op te richten complex wordt overwogen om de commerciële ruimten op de begane grond deels in te zetten voor sociaal-maatschappelijke doeleinden, zoals bijvoorbeeld voor het vestigen van kinderopvang.

Het project voorziet overigens niet alleen in de doelstelling om het centrumgebied van Schaijk op het gebied van de voorzieningen te versterken.

Gesteld kan worden dat er ook een grote ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt door een verouderd niet monumentaal pand te vervangen door kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw die als passend binnen haar omgeving kan worden voorzien.

Nadat het College van B. en W. van de gemeente Landerd een eerder voorstel had aangehouden om het plan te kunnen toetsen aan de uitgangspunten van de geactualiseerde woonvisie en aan de



Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

**Foto's bestaande bebouwing:**



Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

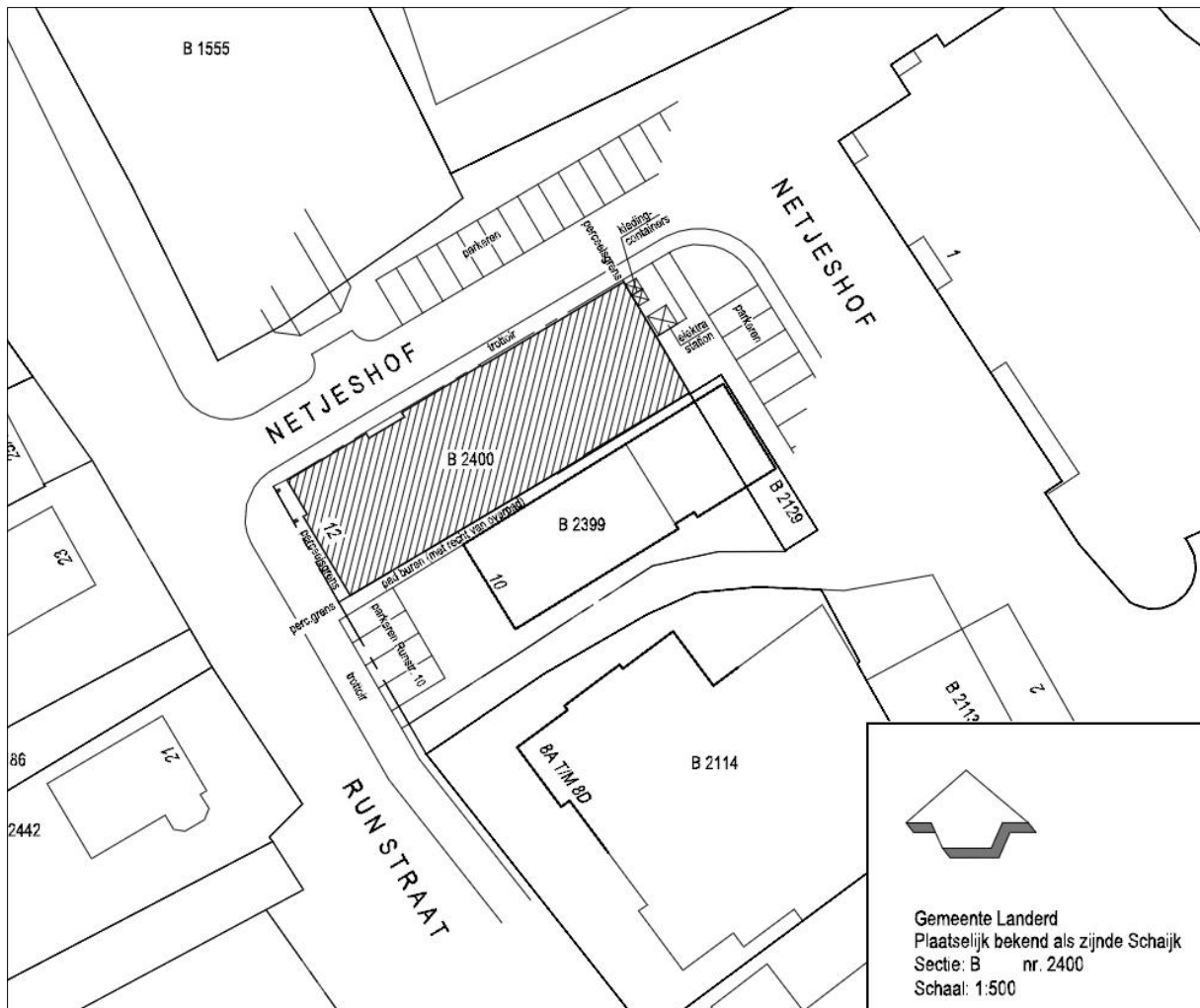


Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Runstraat te Schaijk.

Het perceel waarop het bouwplan zal worden gerealiseerd is kadastraal bekend als gemeente Landerd, Schaijk, sectie D, nummers 2400 en 2398.

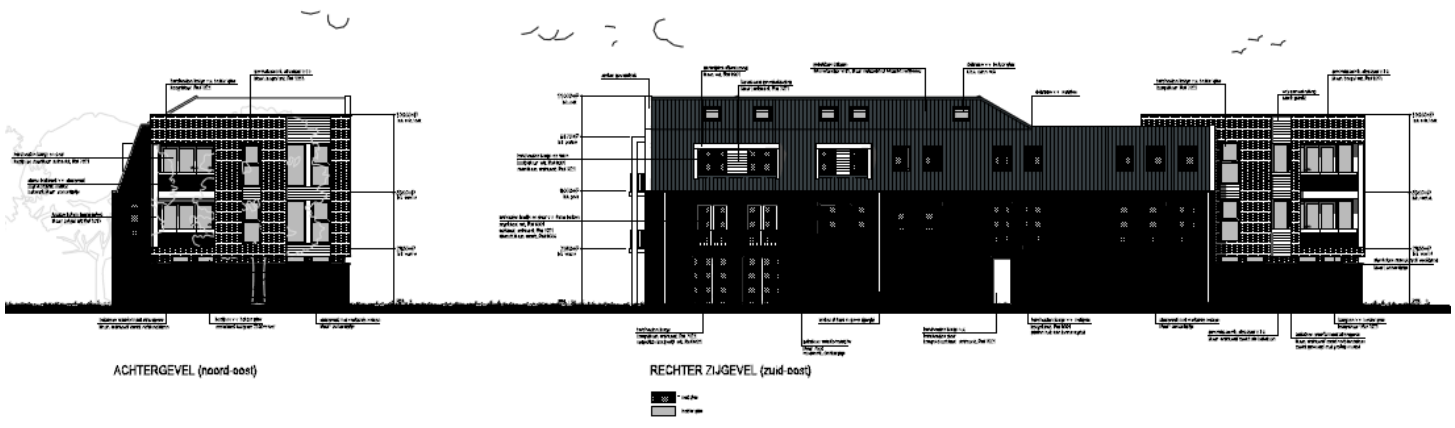
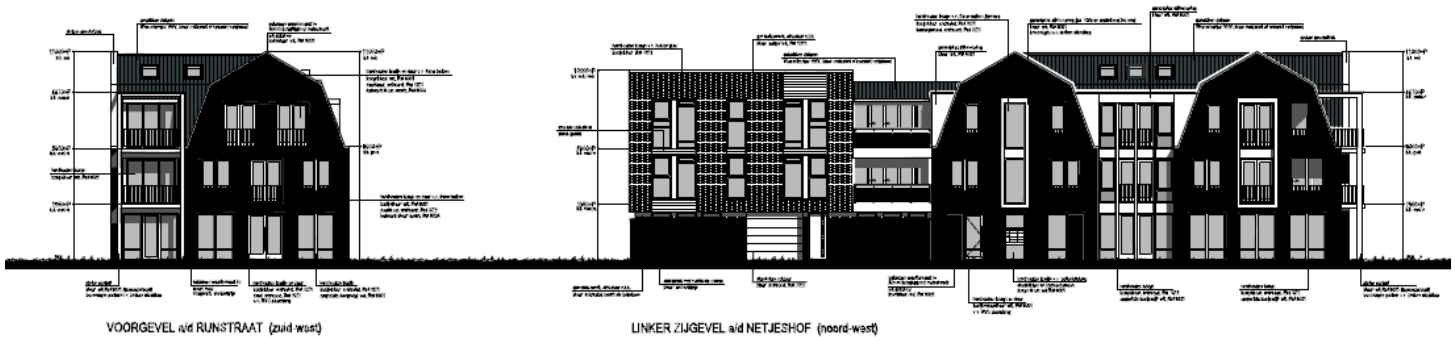


Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
 Runstraat 12  
 Schaijk

### 1.3 Dimensies van het bouwplan

De afmetingen van het nieuw te bouwen complex zijn:

Lengte	37,93 meter
Breedte	12,56 meter
Goothoogte	6 meter
Nokhoogte	11 meter
Bouwoppervlakte begane grond	459,9 m2







## 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

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

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

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

Ten aanzien van de plannen voor Runstraat 12 kan worden gesteld dat er invulling wordt gegeven aan het algemeen aanvaard principe van “Zuinig Ruimtegebruik”, wat ook in het Rijksbeleid is verankerd.

Er is immers sprake van herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij dan tevens sprake zal zijn van een grote kwaliteitsimpuls van de huidige uitstraling van de locatie.

Daarnaast wordt met de nieuwe invulling van de locatie een bijdrage geleverd aan het doel om te komen tot een vitaal platteland. Het invullen van de locatie met commerciële ruimten voor onder meer sociaal-maatschappelijke functies en het realiseren van een aantal levensloopbestendige woningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het versterken van de centrumfunctie en dus aan de vitaliteit van de plattelandskern Schaijk.

### 2.2 Provinciaal beleid

#### 2.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant.

Op 1 januari 2011 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden.

Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B).

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven en ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd.

De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de “groen-blauwe structuur”, “de agrarische structuur”, de stedelijke structuur” en de “infrastructuur”.

Zoals uit bijgevoegde kaart van de Structuurvisie blijkt is het bouwplan binnen het “stedelijk gebied” gelegen, met de toevoeging “kern in landelijk gebied”

Binnen het stedelijk gebied gaat, conform het gestelde in de Structuurvisie, op basis van “zorgvuldig ruimtegebruik” de voorkeur duidelijk uit naar herstructureringsplannen in bestaand stedelijk gebied boven het ontwikkelen van “nieuwe” ruimte.

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

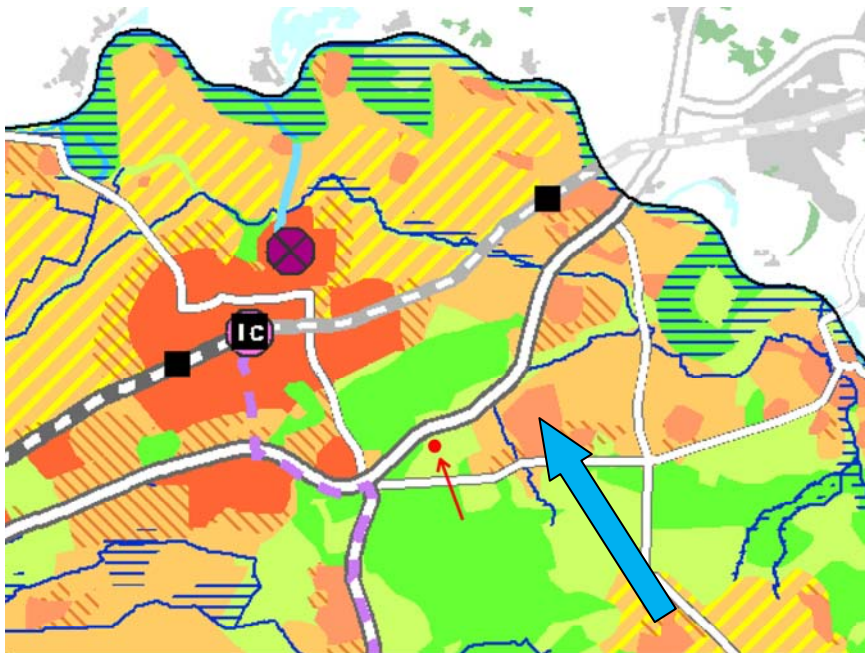
Ten aanzien van de plannen voor de locatie Runstraat 12 kan worden gesteld dat met de keuze om te herstructureren op een reeds bebouwde locatie als passend kan worden gezien binnen het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het bouwplan is dus een goed voorbeeld van het in de Structuurvisie genoemde principe van “Zuinig Ruimtegebruik”.

Letterlijk is in de Structuurvisie bij de paragraaf “zorgvuldig ruimtegebruik” de volgende tekst opgenomen: “De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik”

Gelet op het bovenstaande is het bouwplan niet alleen een goed voorbeeld van ruimtelijke herstructurering, maar tevens wordt met het invullen van een uitgebreid en gemengd programma van “wonen en werken” op de locatie de bestaande stedelijke ruimte intensiever en meervoudiger benut.

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
 Runstraat 12  
 Schaijk



LEGENDA			
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw		
	Groenblauwe mantel		
	Waterbergingsgebied		
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied		
	Accentgebied agrarische ontwikkeling		
	Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
Stedelijke structuur	Hoogstedelijke zone		
	Stedelijk knooppunt		
	Goederenknooppunt		
	Zoekgebied verstedelijking		
	Kernen in het landelijk gebied		
	Agrofood-cluster West-Brabant		
	Logistiek Park Moerdijk		
	Regionaal bedrijventerrein		
	Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied	
		Bos en heide	
		bestaand	
		in studie	

Bron: Provincie Noord-Brabant  
 Copyright (c) Achtergrond: Dienst voor het kadaster ende openbare registers Apeldoorn  
 Tek. nr. 26.037, juli 2010. Opmaak: Bureau ISP, Provincie Noord-Brabant

Uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

## **2.2.2 Verordening Ruimte**

Met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2012 (VR) vastgesteld. De VR geldt vanaf 1 juni 2012.

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen dienen aan 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 voor de locatie Runstraat 12 kan worden gesteld dat er in de Verordening Ruimte geen nadere regels ten aanzien van de geplande herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied worden gesteld, behalve dan het gestelde onder art. 3.5 ten aanzien van de nieuwbouw van woningen.

Met de gemeente Landerd is overeengekomen dat door de gemeente ten aanzien van de woningcontingentering de onderbouwing zal worden aangeleverd. En dit initiatief als passend binnen de harde plancapaciteit dient te worden gezien.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd**

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

Ten aanzien van de kern van Schaijk is opgenomen dat het een belangrijke opgave is in te zetten op het verhogen van de woon-, leef- en verblijfskwaliteit in de kern.

Het intensiveren van het bestaand ruimtegebruik, onder de gelijktijdige verbetering van de uitstraling bij herstructurering van bestaand bebouwd gebied is daarbij het beleidsuitgangspunt. Het behoeft geen betoog dat het vervangen van het “verlopen” pand aan de Runstraat 12 door een eigentijds bouwplan, waarbij het aantal wooneenheden toeneemt en dus van intensivering van ruimtegebruik sprake is, aansluit bij het hierboven beschreven beleid van de Structuurvisie.

### **2.3.2 Woonvisie gemeente Landerd.**

In 2007 heeft bureau Companen voor de gemeente Landerd een woonvisie opgesteld, op grond waarvan de planning en programmering van de woningbouw in de drie kernen van Landerd werd bepaald.

Het is duidelijk dat de marktomstandigheden vanaf eind 2008 drastisch zijn gewijzigd en dat is dan ook de reden dat de woonvisie uit 2007 er door Companen een nieuw rapport is opgesteld waarin de visie uit 2007 is geactualiseerd aan de nu geldende omstandigheden.

Het rapport "actualisering woningmarktinformatie" van 26 augustus 2010 is in oktober 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Landerd vastgesteld.

Het bouwplan wordt in de geactualiseerde woonvisie concreet genoemd en meegenomen bij het opstellen van de conclusies en aanbevelingen in dit rapport.

Het bouwplan is vervolgens expliciet getoetst aan de dus inmiddels geactualiseerde Woonvisie, en er kan worden geconcludeerd dat met de realisatie van levensloopbestendige appartementen er wordt voorzien in de in de woonvisie beschreven behoefte van diverse doelgroepen zoals de starters, zorgdoelgroepen en ouderen.

Met name voor de twee laatstgenoemde doelgroepen is de ligging van het bouwplan ten opzichte van het op een steenworp afstand gelegen zorgcomplex "De Wijers" een duidelijk positief punt.

### **2.3.3 Centrumvisie Schaijk**

Binnen de gemeente Landerd wordt al geruime tijd gesproken over het belang van een Centrumvisie voor de kern Schaijk. Door bureau SAB is in het recente verleden een concept-centrumvisie opgesteld, die overigens nog niet is als formele visie door de gemeenteraad van de gemeente Landerd is vastgesteld.

De gemeenteraad van de gemeente Landerd heeft op 9 december 2009 en nogmaals in juni 2010 aangegeven dat een aantal kleine bouwinitiatieven, waaronder dit bouwplan, niet hoeven te wachten op de vaststelling van de definitieve Centrumvisie.

Om te voorkomen dat vooruitlopend op het vaststellen van de Centrumvisie Schaijk er plannen zouden worden gerealiseerd die als niet passend zouden kunnen worden beschouwd is bureau SAB gevraagd een oordeel te geven over het bouwplan in relatie tot de door hen reeds opgestelde concept-centrumvisie Schaijk.

Het advies is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Later nog is ook aan het stedenbouwkundig bureau BRO, om nader advies gevraagd.

Ook dit advies is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Beide adviezen wijzen uit dat realisering van het bouwplan als passend in de omgeving wordt gezien en geven voor de uitwerking van de plannen een aantal aanwijzingen en suggesties mee.

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

In het reeds gememoreerde B. en W.-voorstel van 19 januari 2011 wordt ten aanzien hiervan opgemerkt dat de inpassing van het bouwplan in de concept-centrumvisie van Schaijk voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in deze visie.

Het bouwplan is midden in het centrumgebied van Schaijk gelegen, een locatie waar, conform de conceptvisie, ruimte dient te zijn voor functies op het vlak van detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen en wonen. In veel gevallen zal er van een combinatie van voorzieningen sprake zijn.

Het bouwplan, wat voorziet in een combinatie van een woonfunctie met een commerciële functie ( kantoor op begane grond ), wordt op basis van genoemde adviezen van deskundige bureaus dus als passend gezien in de uiteindelijk vast te stellen Centrumvisie.

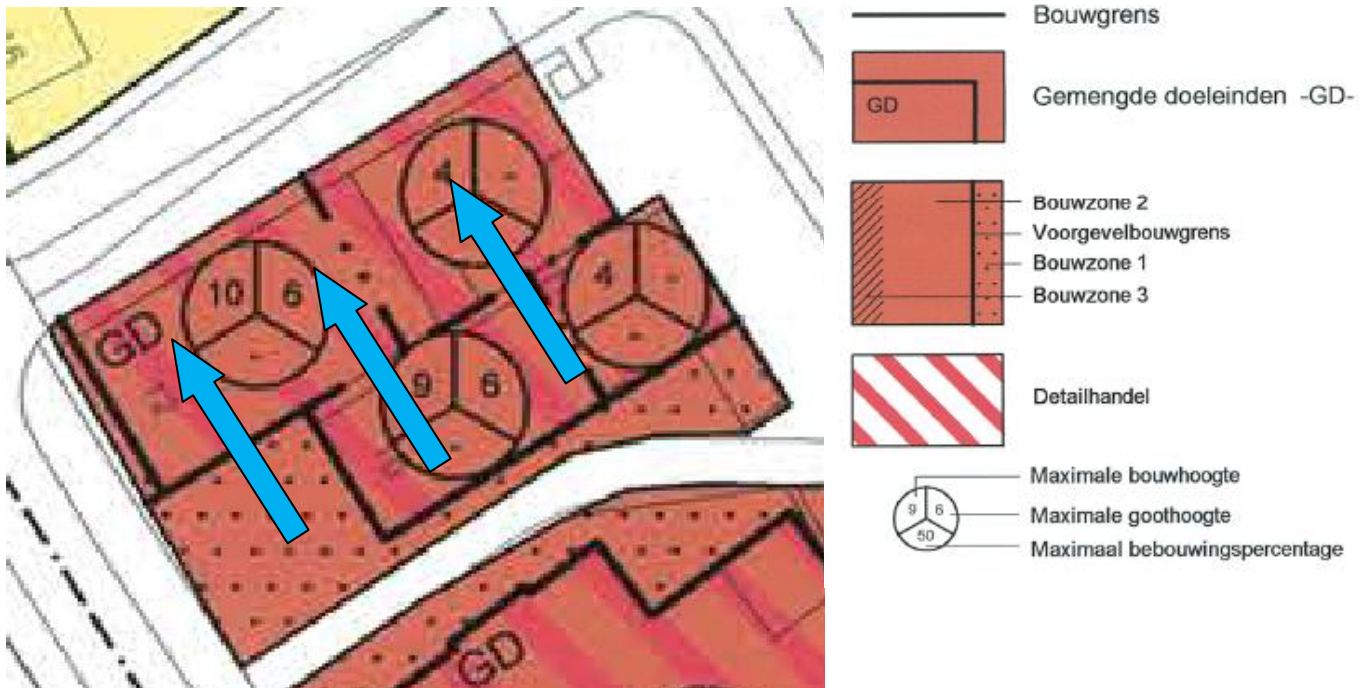
Daar komt nog bij dat niet ontkend kan worden dat het bouwplan met een hoogwaardige uitstraling een belangrijke bijdrage levert aan de ook in de concept-centrumvisie beschreven doelstelling van kwaliteitsverbetering van de bebouwde omgeving.

#### **2.3.4 Vigerende planologische situatie**

Het perceel Runstraat 12 maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan “Kom Schaijk” uit 2004.



Uitsnede plankaart Komplan Schaijk 2004: Runstraat 12 en omgeving.



Uitsnede plankaart Komplan Schaijk 2004: Runstraat 12

De bestemming van het perceel is "Gemengde doeleinden", met de arcering dat detailhandel is toegestaan.

Over de bestemming "Gemengde doeleinden" staat in het bestemmingsplan de volgende beschrijving opgenomen:

#### Artikel 8: Gemengde doeleinden –GD-

Algemene doeleinden:

Lid 1: De gronden op de plankaart aangewezen als "Gemengde doeleinden" –GD- zijn bestemd voor:

1. Publiekgerichte dienstverlening, met dien verstande dat de ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt ( balieruimten ), uitsluitend op de begane grond mogen worden gesitueerd;
2. Niet-publiekgerichte dienstverlening;
3. Maatschappelijke voorzieningen;
4. Wonen;
5. Bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
6. Het behoud, bescherming, en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op de plankaart aangeduide "waardevolle cultuurhistorische bouwwerken";
7. Parkeervoorzieningen;
8. Groenvoorzieningen;
9. De bij sub a t/m sub h behorende erven, tuinen e, terreinen, voorzieningen en bouwwerken.



Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

Gezien het feit dat voor het perceel Runstraat 12 een arcering is opgenomen is ook lid 2 van toepassing:

Lid 2: Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor:

1. Detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
2. Horeca, categorie 1;
3. Horeca, categorie 3.

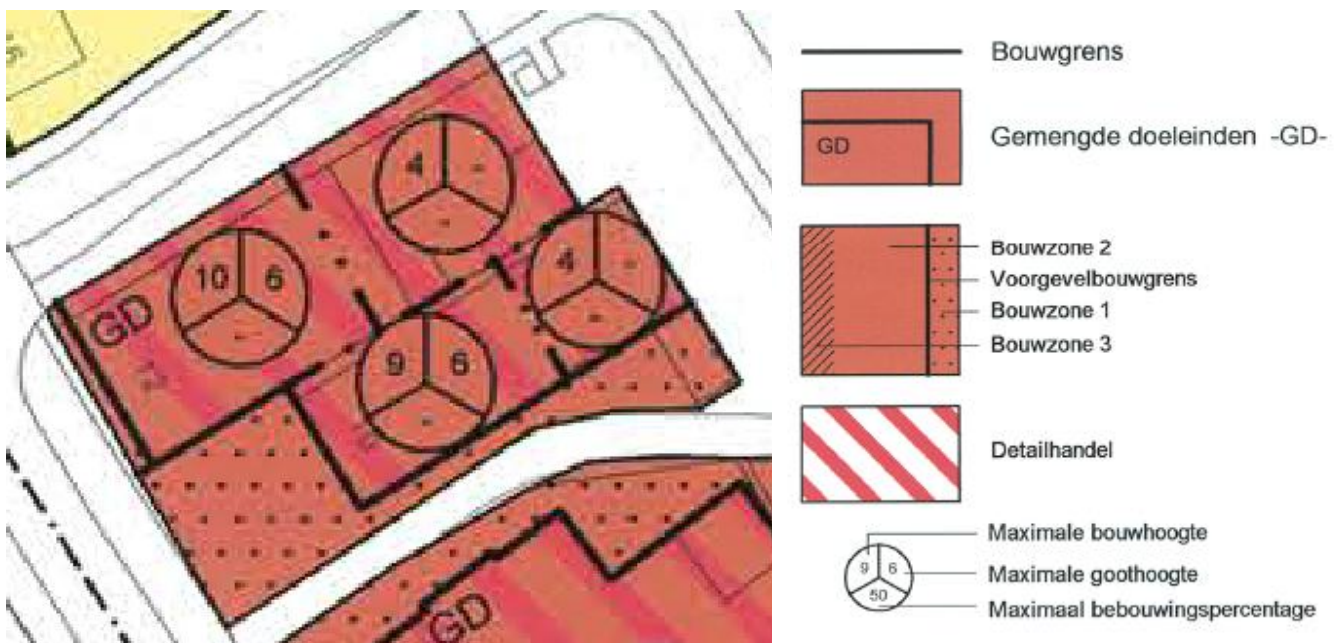
Voor het bouwen zijn de volgende voorschriften in het bestemmingsplan opgenomen:

Bouwvoorschriften algemeen:

Lid 5: Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

1. De aanduidingen op de plankaart zijn van toepassing;
2. Op de in lid 1 en 2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd.

Zoals uit onderstaande uitsnede van de plankaart blijkt valt het complete bouwvlak van Runstraat 12 onder de bouwvoorschriften van de in de plankaart opgenomen "Bouwzone 2".



Voor Bouwzone 2 zijn onder lid 7 van de bestemmingsplanvoorschriften de volgende bepalingen opgenomen:

Binnen "Bouwzone 2" gelden de volgende bepalingen:

1. Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. De bouwzone mag volledig volgebouwd worden tenzij op de plankaart een bebouwingspercentage is opgenomen dat de grootte van het de bouwzone aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
3. Gebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in de onderstaand schema.

Gebouwen, niet zijnde een dienstwoning	Eis
maximale goothoogte	zie plankaart
maximale bouwhoogte	zie plankaart

Dienstwoning	Eis
maximale goothoogte	6 m <sup>1</sup>
maximale bouwhoogte	9 m <sup>1</sup>
maximale breedte	15 m <sup>1</sup>
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m <sup>1</sup>
maximale inhoud	650 m <sup>3</sup>
maximale bouwdiepte	13 m <sup>1</sup>

Bijgebouwen bij dienstwoning	Eis
totale maximale oppervlakte aan bijgebouwen: - bouwpercelen tot en met 1.000 m <sup>2</sup> - bouwpercelen van meer dan 1.000 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> 85 m <sup>2</sup>
maximale goothoogte vrijstaand bijgebouw	2,75 m <sup>1</sup>
maximale goothoogte aangebouwd bijgebouw	hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw
maximale bouwhoogte	5,5 m <sup>1</sup>
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m <sup>1</sup>
minimale afstand tot voorgevellijn	3 m <sup>1</sup>

4. In aanvulling op en/of in aanwijzing van het bepaalde in sub c gelden de volgende bepalingen:
  - Hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap, tenzij de situatie ten tijde van de tervisielegging van het plan afwijkend is. In dat geval is de afwijkende dakconstructie van toepassing.
  - Een kap bestaat uit een hellend dakvlak, waarvan de helling niet meer bedraagt dan 60° en niet minder dan 30°, met dien verstande dat:

- Tussen de aldus bepaalde ( denkbeeldige ) maximale 60°-contouren van het dak ook afwijkende afdekkingen en dakvlakken zijn toegestaan met een helling van meer dan 60° en minder dan 30°, alsmede voor rechtopstaande gevelconstructies
- Overschrijding van de ( denkbeeldige ) maximale 60°-contouren is toegestaan voor dakkapelle, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen voor zover zij niet de helft van het dakvlak beslaan.

### **2.3.5 Stedenbouwkundige advies van de bouwmeester van de gemeente Landerd**

In het verleden zijn er bij een tweetal stedenbouwkundige bureaus adviezen over de inpassing van het in eerste instantie ingediende bouwplan in het centrumgebied opgesteld.

Op basis van beide adviezen heeft het College van B. en W. op 25 januari 2011 het toenmalig ingediende bouwplan afgewezen en voor een nieuw bouwplan de volgende stedenbouwkundige voorwaarden gesteld:

- a. Maximale goothoogte 6 meter voor het gehele perceel;
- b. Maximale bouwhoogte 11 meter voor het gehele perceel;
- c. De maximale goot- en bouwhoogte mag met 10% worden verhoogd om een verticale geleiding te realiseren van de gevel en het dakvlak ontheffing (verspringen van goot- en nokhoogten);
- d. Het gevelbeeld vanaf de Netjeshof dient een verticale geleiding te hebben;
- e. Parkeren achter de “dode” gevel is mogelijk. Deze gevel dient van hoogwaardige kwaliteit te zijn in verscheidenheid maar ook in materiaalgebruik om ervoor te zorgen dat het dorps karakter behouden blijft en dat voorkomen wordt dat het een uitstraling van een parkeergarage krijgt.

Nadat er door de initiatiefnemer een massastudie en twee bouwplannen aan de gemeente ter toetsing waren overlegd, heeft het College van B. en W., met tussenkomst van de gemeentelijk bouwmeester, de stedenbouwkundige voorwaarden voor het bouwplan verfijnd.

Daarbij wordt aangegeven dat deze nieuwe voorwaarden beter passen in de stedenbouwkundige context van de omgeving en waarbij meer rekening wordt gehouden met de belangen van de bewoners van het naastliggende perceel Runstraat 10.

Deze nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden, verwoord in een brief van 11 juli 2011 aan initiatiefnemer luiden:

- a. De goothoogte aan de Runstraat mag maximaal 6 meter bedragen, daarboven is het verplicht om een kap of kappen toe te passen met een maximale bouwhoogte van 11 meter;
- b. De noordelijke ( achterkant perceel ) helft van de kavel heeft geen verplichting tot het realiseren van een kap. De maximale bouwhoogte voor dit deel is 10 meter ofwel 3 bouwlagen;
- c. Aan de achterzijde dient een forse opening naar de Runstraat 10 gerealiseerd te worden. Zo groot mogelijk met een minimale afstand van 2 meter vanaf de perceelsgrens;

- d. Het complex dient niet in een sterk historiserende vormgeving te worden vormgegeven. Een visuele opdeling in het plan in enkele delen om één groot blok te vermijden is ook wenselijk. Die opdeling kan in stukken met een identieke vormtaal gebeuren, maar ook kan die opdeling aanleiding zijn om de verschillende delen van het bouwblok optimaal op de verschillende omgevingsfactoren te laten aansluiten;
- e. Elk voorstel voor herontwikkeling dient aan alle wettelijke regelingen te voldoen. Discussies over inzicht en privacy hoeven niet te worden gevoerd want de regels zijn wettelijk bepaald. Over de volle lengte dient het plan aan alle bouweisen te voldoen ten aanzien van bouwen op perceelsgrenzen. Dit met name ten aanzien het toepassen van ramen en galerijen nabij die perceelsgrens. Binnen 2 meter van de perceelsgrens mogen alleen ramen voorzien van matglas worden toegepast en mogen geen galerijen gerealiseerd worden die inzicht mogelijk maken op het naastliggend perceel;
- f. Bij de uitwerking van het bouwplan voor Runstraat 12 dient er rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat ook op Runstraat 10 ooit een vergelijkbaar bouwblok ( meer naar de straatzijde toe dan de huidige situatie ) gebouwd mag gaan worden.

### 2.3.6 Afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften

Het uiteindelijk ingediende bouwplan is volledig aangepast aan de hiervoor beschreven door het College van B. en W. verfiende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Onderstaande tekeningen geven naast inzicht in het bebouwd oppervlak ook inzicht in de bouwmassa en de nok- en gothoogten.



De toegepaste maatvoeringen passen, zoals uit de diverse stedenbouwkundige adviezen blijkt, in de omgeving.

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

Ter verduidelijking zijn hieronder nog een tweetal foto's bijgevoegd van de direct ten noorden gelegen bebouwing (basisschool "de Regenboog") en van het direct ten zuidoosten gelegen bebouwing (bejaardentehuis "de Wijers").

Met een nokhoogte van respectievelijk 11 en 12 meter van deze belendende bebouwing kan worden gesteld dat de afwijking van het bestemmingsplan voor de nokhoogte van het bouwplan zonder meer te rechtvaardigen valt.

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk



Bestaande voorgevel met op de achtergrond basisschool “de Regenboog”.



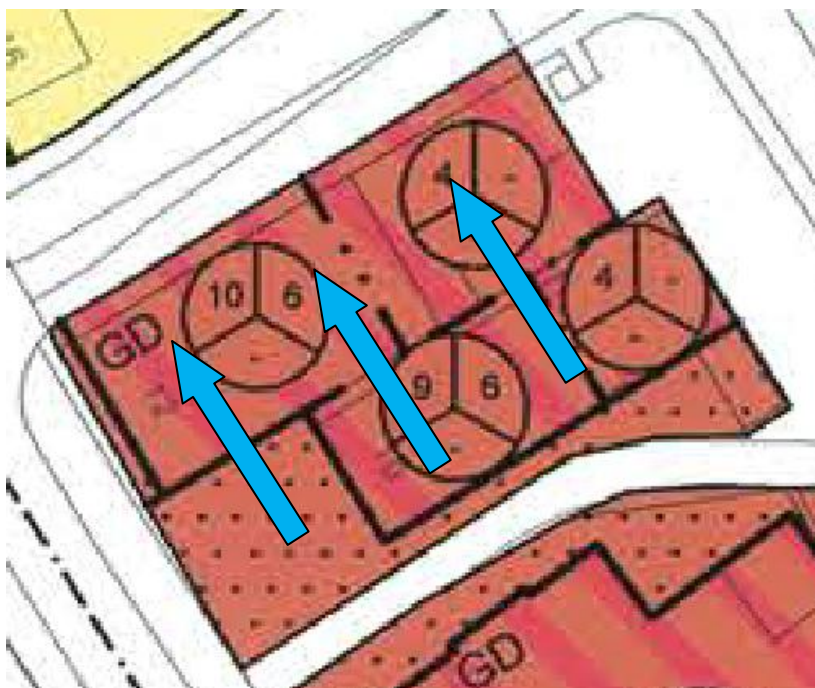
Aanzicht bejaardentehuis “de Wijers” (achterzijde van bouwplan)



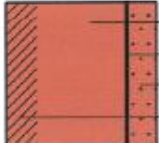






### 3 Concrete afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Zoals uit onderstaand kaartje uit het bestemmingsplan “Kom Schaijk” blijkt, is de afwijking van het bestemmingsplan zeer beperkt.



Uitsnede plankaart Komplan Schaijk 2004: Runstraat 12 en omgeving.



-  Bouwgrens
-  Gemengde doeleinden -GD-
-  Bouwzone 2  
Voorgevelbouwgrens
-  Bouwzone 1
-  Bouwzone 3
-  Detailhandel
-  Maximale bouwhoogte
-  Maximale goothoogte
-  Maximaal bebouwingspercentage

Uitsnede plankaart Komplan Schaijk 2004: Runstraat 12

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
 Runstraat 12  
 Schaijk

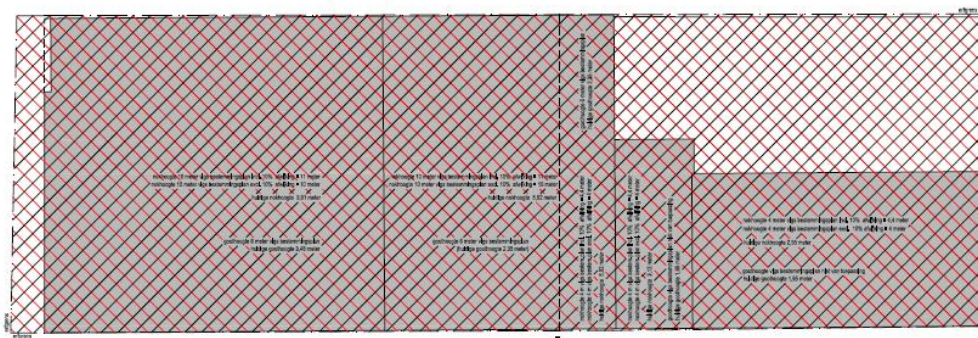
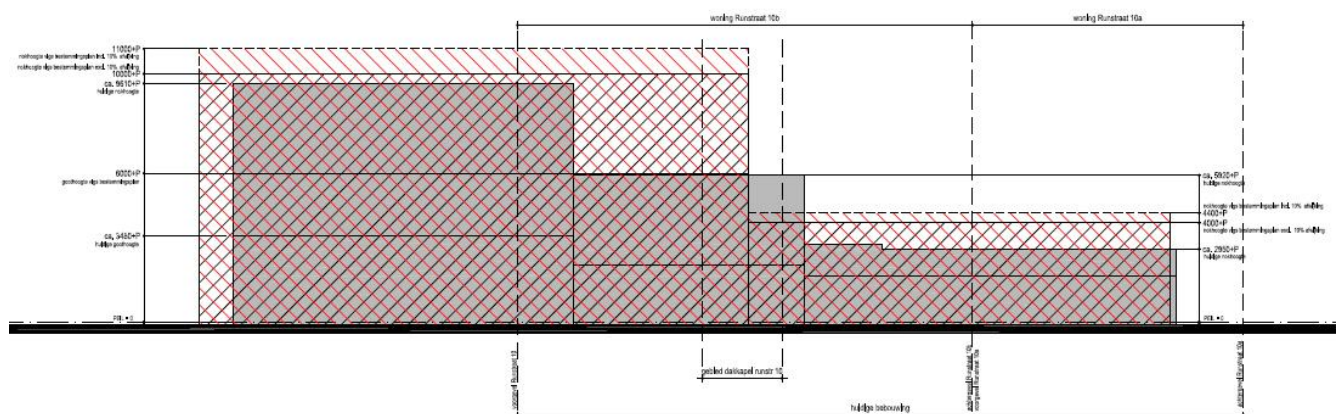
Voor het voorste gedeelte van het perceel voorziet het huidige bestemmingsplan in een bouwhoogte van 10 meter, waarbij met toepassing van de in lid 3 van art. 29 van de voorschriften van het bestemmingsplan genoemde vrijstellingsbevoegdheid van de in het plan genoemde maatvoeringseisen met ten hoogste 10% kan worden afgeweken.



In principe kan worden gesteld dat met het toestaan van een nokhoogte van 11 meter door het College van B. en W. al van deze vrijstellingsbevoegdheid gebruik is gemaakt.

De afwijking van het bestemmingsplan is dan ook gelegen in het gegeven dat voor het achterste gedeelte van het perceel de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Op dit gedeelte van het perceel bedraagt de maximale bouwhoogte immers 10 meter.

Ook het niet toepassen van een kapconstructie dient te worden gezien als een afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften.

Onderstaande plattegronden en dwarsdoorsneden geven hieromtrent een duidelijk beeld.



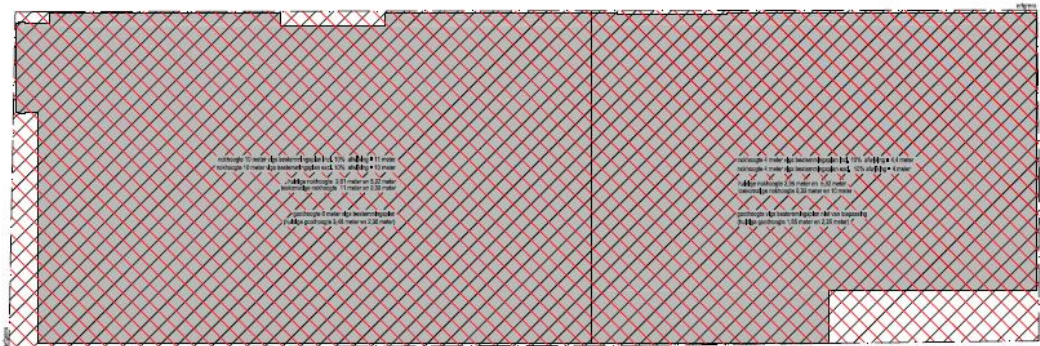
-  = massa huidige nieuwe bebouwing
-  = max. bebouwing volgens het bestemmingsplan (excl. 10% vrijstelling voor afwijkingen)
-  = max. bebouwing volgens het bestemmingsplan (incl. 10% vrijstelling voor afwijkingen)






Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
 Runstraat 12  
 Schaijk



MASSA NIEUWE RECHTER ZIJGEVEL (zuid-oost)



PLATTEGROND NIEUWE BEBOUWING

-  = massa nieuwe bebouwing
-  = max. bebouwing volgens het bestemmingsplan (excl. 10% vrijstelling voor afwijkingen)
-  = max. bebouwing volgens het bestemmingsplan (incl. 10% vrijstelling voor afwijkingen)

Resumerend kan worden gesteld dat de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan, Komplan Schaijk 2004, er als volgt uit ziet:

Art. 8, lid 6: bouwzone 1: bouwen van balkons en overschrijding bouwhoogte.

Art. 8 lid 7c: bouwzone 2: overschrijding bouwhoogte

Art. 8 lid 7d,: bouwzone 2: afwijking verplichting kapconstructie.

## 4 Integrale afweging en onderzoek

### 4.1 Bodem

Het is bij nieuwbouwplannen gebruikelijk om in het kader van de Wet Bodembescherming voorafgaande aan de bouwactiviteiten een onderzoek te doen naar mogelijke verontreinigingen van de bodem die de bouwplannen in de weg zouden kunnen staan.

In het kader van het doorlopen van de procedure is een historisch vragenformulier bij de gemeente Landerd aangeleverd. ( bijlage 3 ).

Uit overleg met de gemeente Landerd en uit raadpleging van het Bodemloket blijkt dat de locatie wordt aangemerkt als “verdacht”.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er direct na sloop van het pand, waarbij de fundering ongemoeid zal worden gelaten, dient te worden overgegaan tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740.

De hieruit voortvloeiende conclusies en aanbevelingen zullen natuurlijk worden opgevolgd.



## **4.2 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.

Ondanks het feit dat het nieuwbouwplan is gelokaliseerd binnen een 30 km.-zone is op basis van de voorschriften uit de Wet Ruimtelijke Ordening een beoordeling van het bouwplan op het aspect geluid uitgevoerd.

RMB adviseert in haar rapportage een nader akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op het bouwplan, waarbij ook wordt ingegaan op te treffen maatregelen.

Uit het als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwning gevoegde akoestisch onderzoek en de daarin beschreven te nemen maatregelen blijkt dat er door de te treffen maatregelen ruimschoots kan worden voldaan aan de voorgeschreven geluidswaarde voor het binnenklimaat van de woningen en de commerciële ruimte. Met deze maatregelen wordt ook aan het in de WRO aangegeven aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de appartementen voldaan.

Voor wat betreft het advies van RMB op basis van de in de Wet Ruimtelijke Ordening voorgeschreven aanvaardbare woon- en leefklimaat op de balkons van de appartementen wordt het advies opgevolgd om voor de appartementen 1, 2, 4 en 5 van geluidwering te voorzien.

## **4.3 Energie**

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

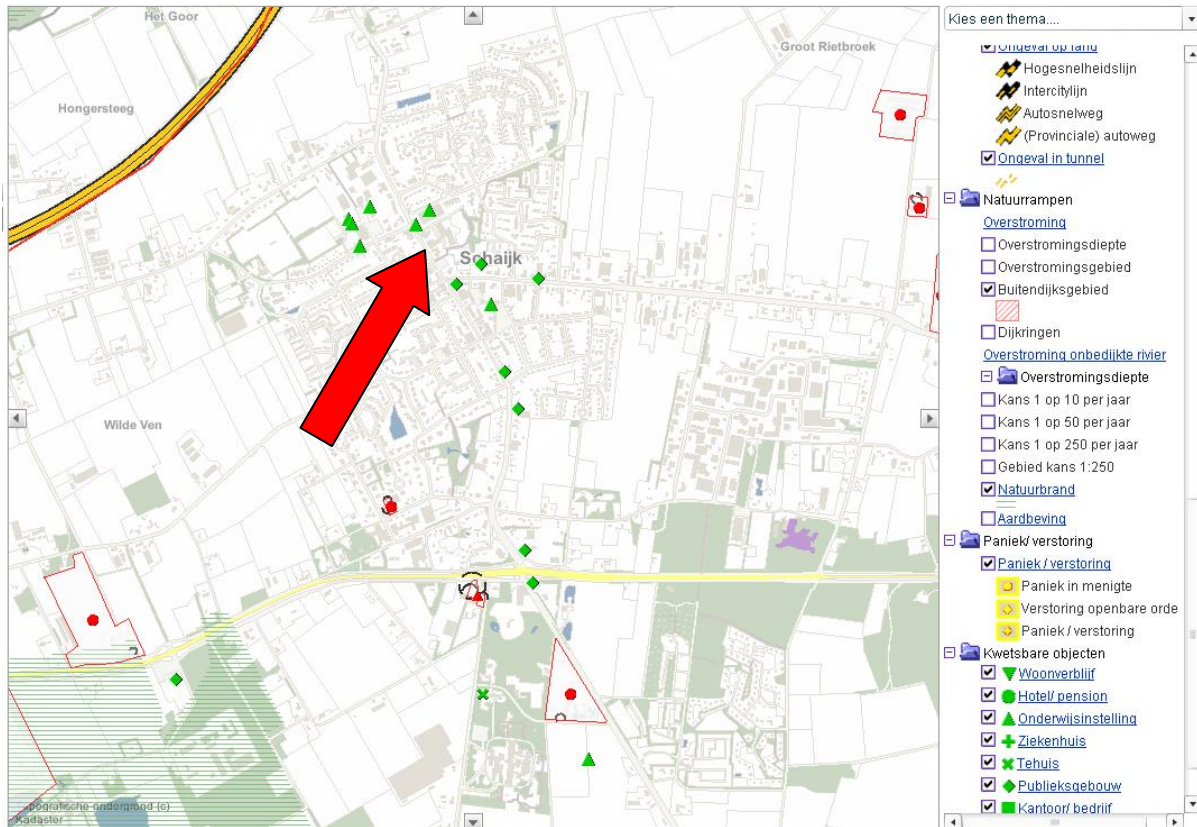
Per 1 januari 2011 is de genoemde EPC-normering vastgesteld op 0,6.

## **4.4 Integrale veiligheid**

Ook de veiligheidsnormen voornamelijk op het gebied van brandveiligheid zijn de laatste jaren steeds strenger geworden. Uiteraard voldoet het bouwplan aan alle brandveiligheidseisen die zijn voorgeschreven. Denk hierbij aan de wettelijk verplichte vluchtroutes en het aanbrenge van verwijzingen naar deze vluchtroutes. Ook zullen standaard volgens de voorschriften rookmelders worden geplaatst.

#### 4.5 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

Duidelijk is dat er in de omgeving van het bouwplan geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd, zoals uit onderstaande kaart blijkt.



#### 4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Uit de regelgeving is op te maken dat dit kleinschalige project niet “in betekende mate” bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en het plan behoeft dan ook niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit.

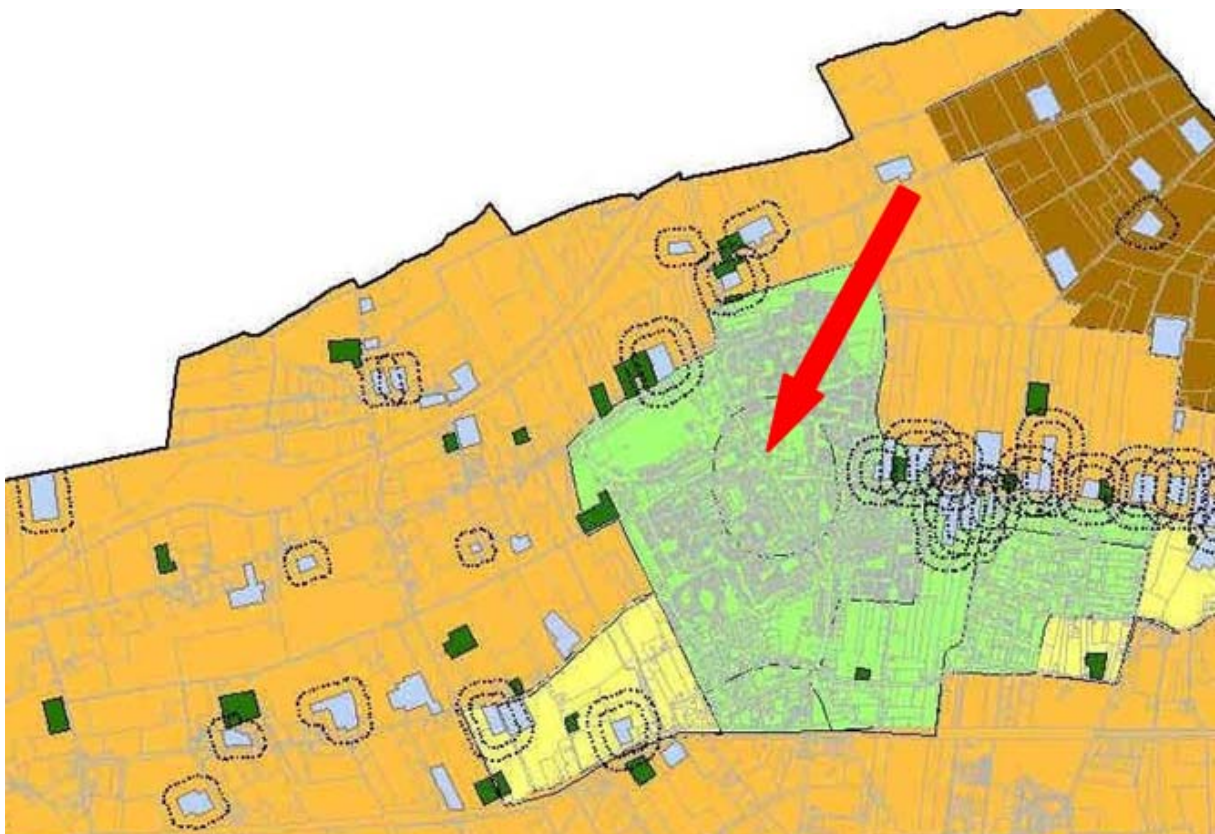
#### 4.7 Geur/Stank

In het kader van de van toepassing zijnde wetgeving op het gebied van geur, kan het volgende worden opgemerkt:

Het te realiseren gebouw is een geurgevoelig object in het kader van de Wet Geurhinder en Veehouderij. Uit de recent afgeronde geurevaluatie 2011, de gehele gemeente Landerd omvattende, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de bouwlocatie Runstraat 12 te Schaijk redelijk is. In de nabijheid van het perceel zijn geen veehouderijen gelegen waar zogenaamde “vaste afstanddieren” worden gehouden.

Voorts wordt het perceel omgeven door overige geurgevoelige objecten zodat het bouwplan geen extra belemmering kan vormen voor de veehouderijen waar dieren worden gehouden die voorzien zijn van een geuremissiefactor.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur dan ook geen belemmering vormt voor het uitvoeren van het bouwplan.



Uitsnede Gebiedsvisie Wet Geurhinder en Veehouderij gemeente Landerd

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

#### **4.8 Flora en fauna**

##### **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.

Gezien de ligging van de bouwlocatie en het feit dat het plangebied momenteel geheel verhard is kan worden gesteld dat op het gebied van flora er geen waarden aanwezig zijn die onder de genoemde wetgeving vallen

Voor de sloop van het gebouw zal er wel een faunaonderzoek worden uitgevoerd om hiermee na te gaan of er ter bescherming van kwetsbare soorten ( denk bv. aan vleermuizen ) mogelijk nadere maatregelen dienen te worden getroffen.

#### **4.9 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.

Het genoemde beleid is ook op gemeentelijk niveau vertaald in de `Nota Archeologie gemeente Landerd`, waarbij tevens een Archeologische Beleidskaart gemeente Landerd` is vastgesteld.

Op deze beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Landerd gecategoriseerd naar archeologische waarden en verwachtingen , waarbij voortvloeiend uit de beleidsnotitie, per categorie staat aangegeven wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

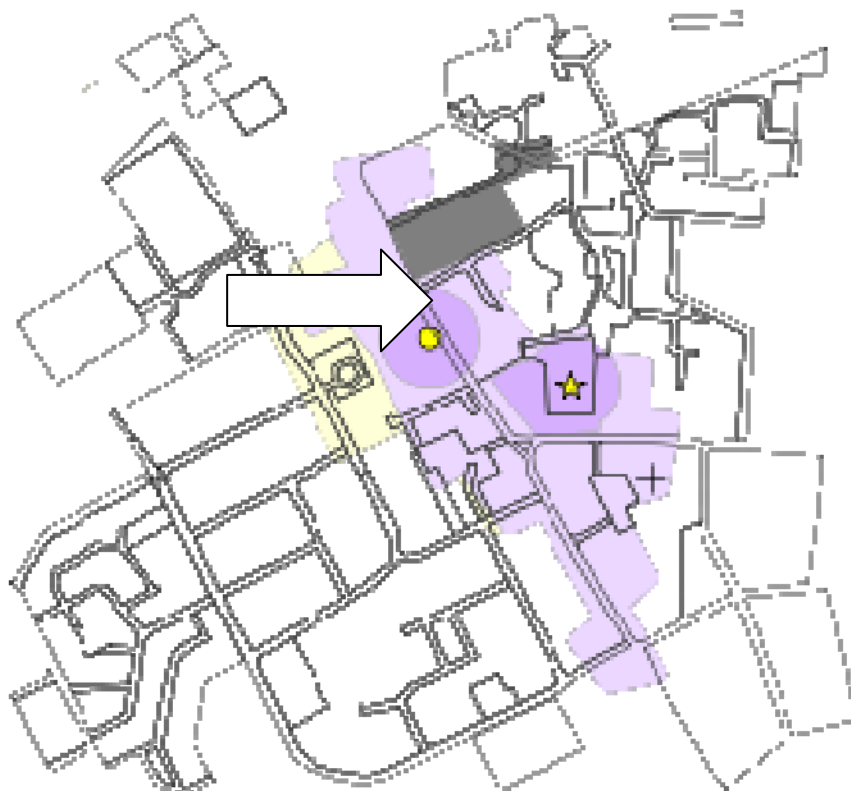
De locatie van het bouwplan staat aangegeven als een gebied van categorie 3, waarvan de archeologische verwachtingswaarde hoog is.

In principe betekent dit dat er onderzoeksplicht is bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm. en een verstoringoppervlakte van meer dan 100 m2.

Gezien echter het feit dat het bouwplan voorziet in herstructurering van reeds eerder bebouwd en dus geroerd gebied en het feit dat het nieuwbouwplan binnen de bestaande bouwcontouren worden opgericht kan worden gesteld dat archeologisch onderzoek vooraf natuurlijk onmogelijk is.

In overleg met de gemeente Landerd is dan ook afgesproken dat het voorgeschreven archeologisch onderzoek dan ook pas zal worden uitgevoerd als tot sloop van het bestaande pand is overgegaan. Uiteraard zal te zijner tijd met de resultaten van het onderzoek rekening moeten worden gehouden.

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk



Uitsnede beleidskaart gemeente Landerd., met blokpijl bij voorgenomen bouwlocatie.

#### **4.10 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. Momenteel is er nog sprake van een gemengd stelsel, waarbij dus het vuil water en het hemelwater gezamenlijk zal worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. Bij het nieuwbouwplan zal een gescheiden stelsel worden toegepast tot aan de perceelsgrens aan de Runstraat.

Dit betekent dat wanneer de gemeente Landerd, conform het opgestelde Waterplan, op een later tijdstip overgaat tot het afkoppelen van het regenwater er gemakkelijk op het alsdan aanwezige gemengde stelsel kan worden aangesloten.

- **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.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Met de realisatie van het bouwplan neemt het oppervlak aan verhardingen af met 17 m<sup>2</sup>. Gelet op dit feit, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een hydrologisch neutrale toestand. Het aanleveren van een HNO-tool is dan ook niet aan de orde omdat er dus geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak.



Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

- **Materiaalgebruik**

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

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

#### **4.11 Verkeer**

Zoals reeds verwoord wordt het bouwplan ontsloten via de insteekweg Netjeshof, een zijstraat van de Runstraat.

Voor wat betreft het parkeren is aansluiting gezocht bij de CROW-brochure "Parkeerkencijfers, kencijfers voor parkeernormering".

Het algemeen uitgangspunt dat de gemeente Landerd ten aanzien van de parkeerbehoefte bij bouwplannen hanteert is dat in principe de aanvullende parkeerbehoefte die het bouwplan genereert op eigen terrein zal moeten worden opgevangen.

Het parkeren zal op eigen terrein gebeuren, achter een gesloten gevel, waaraan stedenbouwkundig zodanige voorwaarden zijn gesteld dat er sprake is van een kwalitatief hoogwaardige uitstraling naar de omgeving.

Deze parkeerplaatsen zijn zoals gezegd te bereiken via de insteekweg Netjeshof.

Met de gemeente Landerd is overeengekomen dat de parkeerplaatsen die gerelateerd zijn aan de bestaande situatie (en wel van 1 woning groter dan 80 m<sup>2</sup> en van de commerciële ruimte) ook voor het nieuwe plan mogen worden toegerekend naar het openbaar gebied.

Anders gezegd: in de bestaande situatie werd de parkeerbehoefte van het pand Runstraat 12, conform afspraak tussen de voormalig eigenaar en de gemeente Landerd, afgewenteld naar het openbaar gebied.

De nieuwe eigenaar is met de gemeente Landerd overeengekomen dat deze afspraak blijft staan en dat de nieuwe commerciële ruimte en 1 nieuw te bouwen appartement voor het berekenen van de parkeernorm dan ook buiten beschouwing kan worden gelaten.

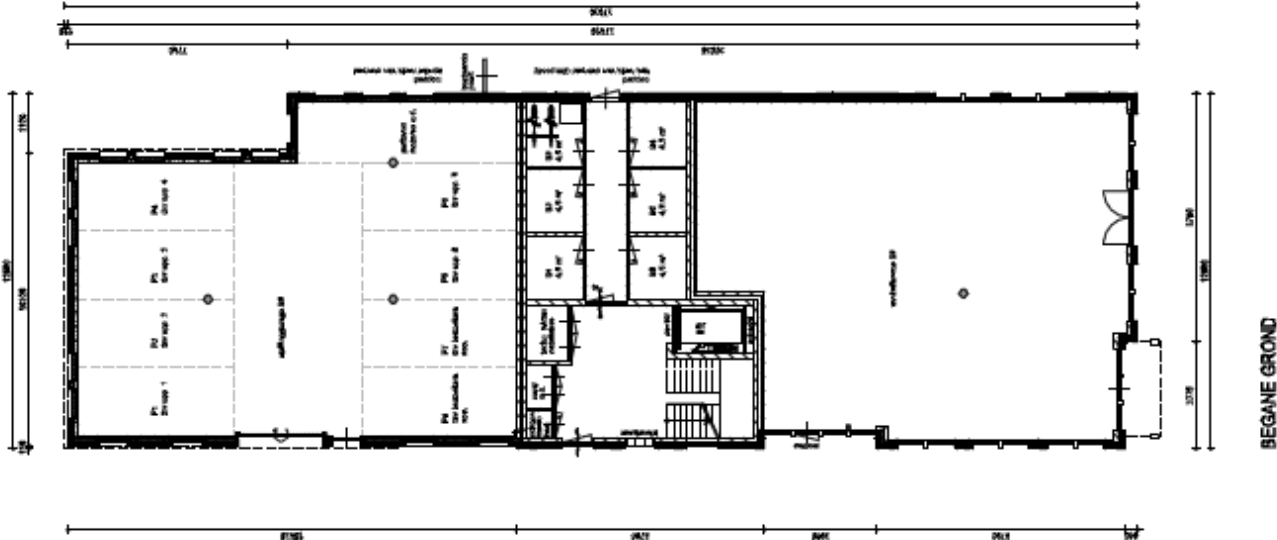
Op basis van de in de genoemde circulaire genoemde normering is het noodzakelijk voor de twee appartementen die kleiner zijn dan 80 m<sup>2</sup> een norm van 1,3 pp per appartement te hanteren.

Voor de 3 (4 appartementen minus compensatie bestaande woning groter dan 80 m<sup>2</sup>) resterende appartementen die groter zijn dan 80 m<sup>2</sup> geldt een norm van 1,8 pp per appartement.

Concreet betekent dit dat er dus precies 8 parkeerplaatsen dienen te zijn op eigen terrein.

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

Het bouwplan voorziet hierin, zoals uit de onderstaande plattegrond van de begane grond blijkt.



Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

## **5 Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van het plan wordt door de heer van den Bosch ter hand genomen  
Door intensivering van het ruimtegebruik kan een financieel haalbaar plan worden ontwikkeld.

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

Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemer heeft al een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente Landerd afgesloten.

Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening voor aanvrager. Er is daarom geen risico voor de gemeentelijke kas.

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

## **6 Procedure**

### *Zienswijzen*

Op de voorbereiding van de te doorlopen 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 2.2 WABO gedurende zes weken ter inzage ligt.

Gedurende deze periode van ter inzage legging kunnen er zienswijzen kenbaar worden ingebracht, Ook dient de in de wetgeving genoemde vooroverleg met onder meer Het Waterschap en de provincie Noord-Brabant te worden gevoerd.

## **7 Conclusie**

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan van de commerciële ruimten en een zestal appartementen op deze locatie.

Uit de twee bijgevoegde stedenbouwkundige adviezen van SAB en BRO ( bijlage 1 en bijlage 2 ) blijkt dat het ( gering ) afwijken van het vigerende bestemmingsplan en het daarbij voor bouwzone 1 gebruik maken van de vrijstellingsbevoegdheid zonder meer als verantwoord wordt beschouwd.

Het project heeft geen nadelige effecten op de omgeving en omgekeerd.

Sterker nog: door de herstructurering van de locatie wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het centrum van Schaijk, en van de huidige uitstraling van de huidige locatie in het bijzonder.

Tevens kan worden gesteld dat ook op volkshuisvestelijk gebied er met het aanbieden van levensloopbestendige appartementen voor senioren en starters er in een concrete behoefte wordt voorzien.

Bouw commerciële ruimte en zes levensloopbestendige appartementen  
Runstraat 12  
Schaijk

## **Colofon**

### **Projectgegevens:**

Ruimtelijke Onderbouwing bouw van een commerciële ruimte en een zestal appartementen op de locatie Runstraat 12 te Schaijk.

### **Staat van bijlagen:**

bijlage 1: stedenbouwkundig advies SAB  
bijlage 2: stedenbouwkundig advies BRO  
bijlage 3: historisch vragenformulier bodem  
bijlage 4: Akoestische onderzoek bureau Maes

**Projectnummer:** 111018-1  
**Datum:** oktober 2012  
juni 2013

### **Opdrachtgever:**

De heer R. van den Bosch,  
Mgr. Suijsstraat 18,  
5375 AG Reek.

### **Opdrachtnemer:**

N-NEAS bouwkundig bureau  
Kerkpad 19  
5375 BP Reek

