

Ruimtelijke onderbouwing Ruimte-voor-Ruimte woning aan het Voor – Oventje ong. te Zeeland



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Beschrijving plangebied en omgeving.....	4
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.....	7
2.2.2	Verordening Ruimte 2014	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Structuurvisie Landerd	10
2.3.2	Vigerend bestemmingsplan	12
3	Planbeschrijving	14
3.1	Aanleiding.....	14
3.2	Projectbeschrijving.....	15
3.3	Ligging van het plangebied (kadastraal)	18
3.4	Te doorlopen procedure.....	21
3.5	Ontsluiting van het bouwplan	21
3.6	Mobiliteit en parkeren	22
4	Integrale afweging en onderzoek	23
4.1	Bodem	23
4.2	Waterparagraaf.....	24
4.3	Archeologie.....	26
4.4	Flora en fauna	28
4.4.1	Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet	28
4.4.2	Natuurbeschermingswet.....	28
4.5	Landschappelijke inpassing	29
4.6	Geluid.....	30
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.8	Geur	31
4.8.1	Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven	31
4.8.2	Goed woon- en leefklimaat.....	32
4.9	Integrale veiligheid in relatie met BEVI.....	33
5	Haalbaarheid	35
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijk	35
6	Conclusie	36

Bijlagen:

1. Advies Molenstichting Noord-Brabant, december 2013



2. Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'
3. HNO Tool, 28 augustus 2014
4. Digitale Watertoets Waterschap Aa en Maas, 1 augustus 2014
5. Beplantingsplan, 5 november 2014
6. Akoestisch onderzoek, Aeres Milieu, 26 augustus 2014



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer De Groot en mevrouw De Wit zijn voornemens om aan het Voor-Oventje ong. (naast nummer 86) op kavel Zeeland, sectie H nummer 4377 over te gaan tot de ontwikkeling en de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw.

Bij de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het reeds aanwezige geldende planologische toetsingskader bestemmingsplan "Buitengebied".

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" laat de realisatie van de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning niet toe. Daarom is het noodzakelijk om middels een uitgebreide Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) procedure buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

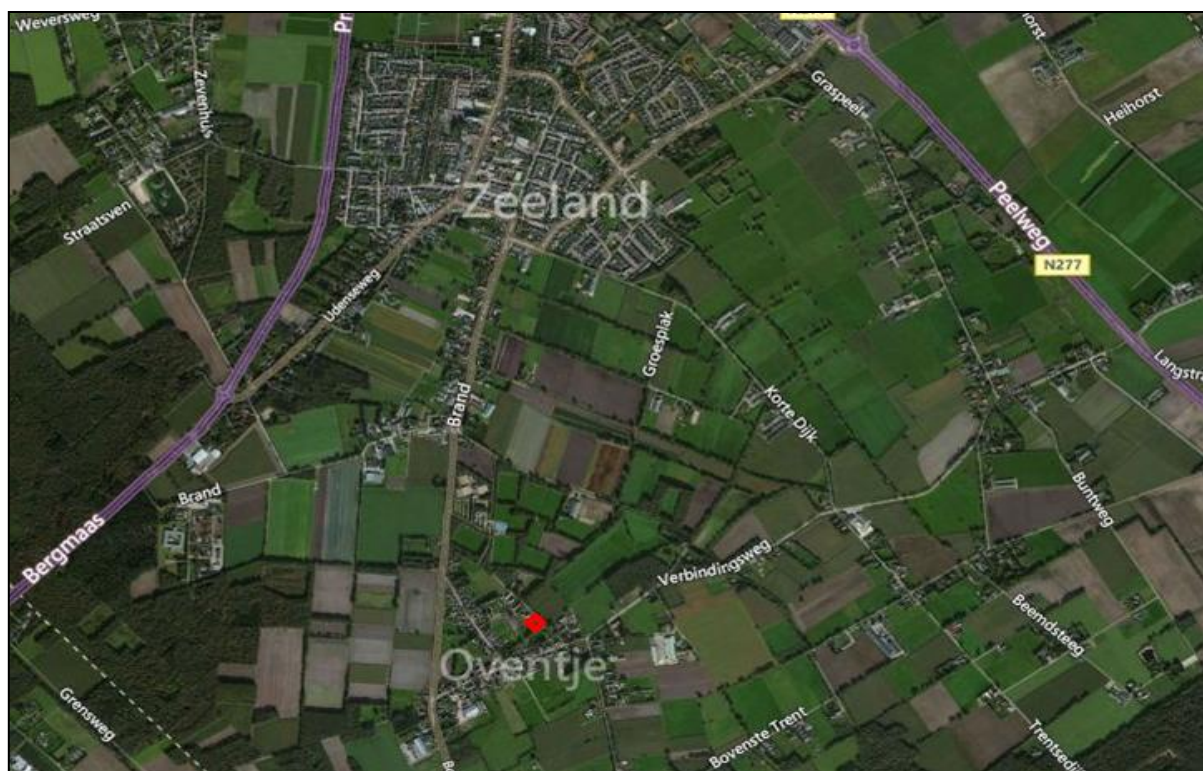
1.2 Beschrijving plangebied en omgeving

De gemeente Landerd bestaat sinds 1 januari 1994 en ligt in het noordoostelijk deel van de provincie Noord-Brabant. De gemeente is ontstaan uit de samenvoeging van de voormalige gemeenten Schaijk (Schaijk en Reek) en Zeeland. Het grondgebied van Landerd wordt omsloten door Berghem en Nistelrode in het westen, Uden en Mill in het zuiden, Grave in het oosten en Ravenstein in het noorden.

Het plangebied Voor-Oventje ong. is gelegen in de kern 't Oventje ten zuiden van Zeeland. Het plangebied is circa 1.000 m² groot.

De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het perceel aan het Voor-Oventje 86. De oostgrens bestaat uit de weg Voor-Oventje. De zuidkant van het perceel wordt begrensd door een sloot en de westgrens van het plangebied wordt gevormd door een aanliggend landbouwperceel. Momenteel is het plangebied onbebouwd en in gebruik als weiland.





Ligging plangebied globaal (plangebied rood omlijnd)



Ligging plangebied ingezoomd (plangebied rood omlijnd)

Ruimte-voor-Ruimte woning Voor-Oventje ong.



2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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 ondermeer de volgende nationale belangen genoemd:

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

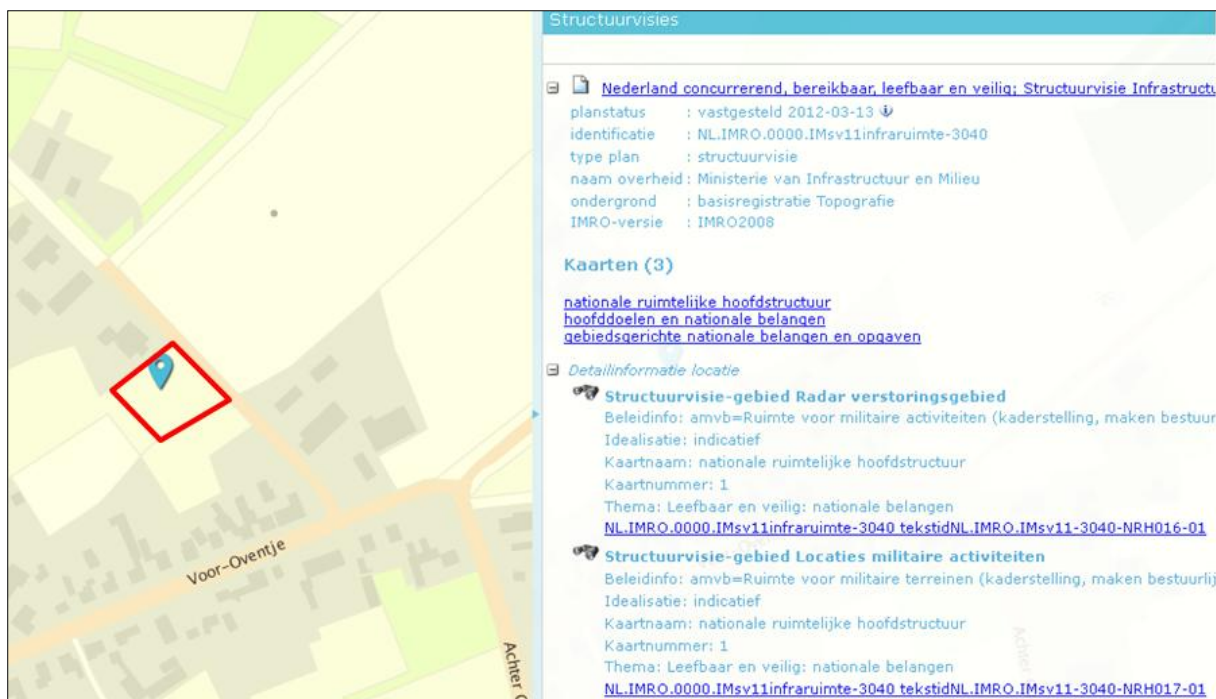
Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee.

Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, ligt de locatie aan het Voor-Oventje ong. binnen een "Radar verstoringsgebied" en "Locaties militaire activiteiten". Het lokale radarstation vervult taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van het radarstation niet te beperken, is om het station een radarverstoringsgebied aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn.

Conclusie

Het initiatief in casu betreft de bouw van een burgerwoning en is hierdoor niet in strijd met het beleid voor gebieden met de aanduiding "Radar verstoringsgebied".





Uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (plangebied rood omlijnd)

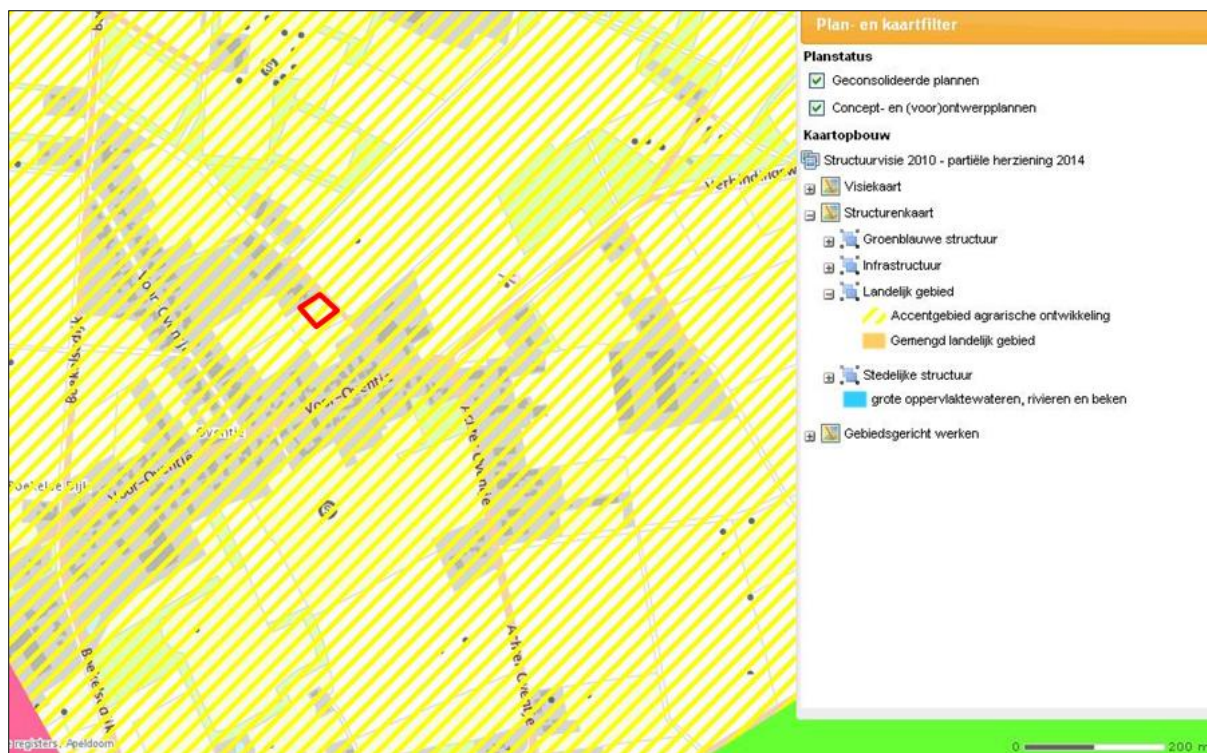
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

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 onderstaande afbeelding blijkt, valt de ontwikkellocatie aan het Voor-Oventje onder het “Landelijk gebied” nader gespecificeerd als “Accentgebied agrarische ontwikkeling”.



Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (plangebied rood omlijnd)

“Accentgebieden agrarische ontwikkeling” worden gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, bewerking van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

Binnen het “Accentgebied agrarische ontwikkeling” geldt het beleid zoals beschreven in paragraaf 2.2.1 Perspectief gemengd landelijk gebied. Binnen het “Gemengd landelijk gebied” is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk welke qua aard, schaal en functie in de omgeving passen en rekening houden met de omgevingskwaliteiten.

Conclusie

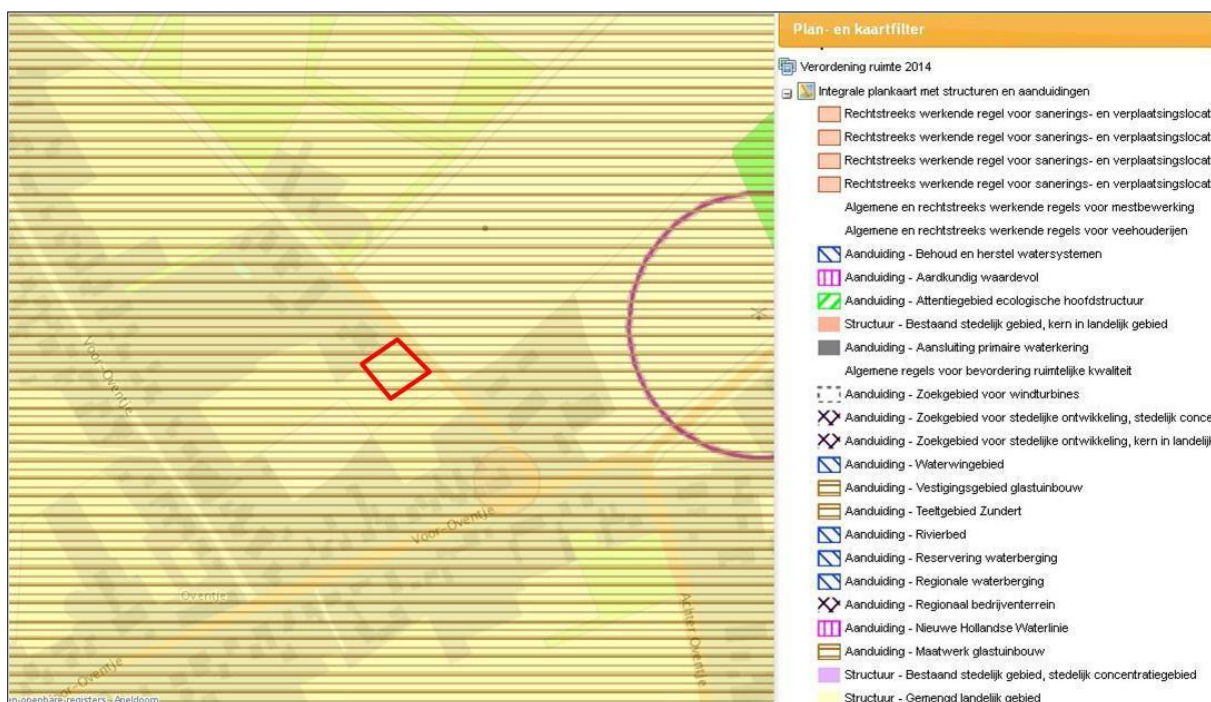
Ten aanzien van het plan kan worden geconcludeerd dat de locatie voor de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning aan het Voor-Oventje, dient te worden gezien als een logische keuze voor een kleinschalige en aanvaardbare ontwikkeling. Ruimte-voor-Ruimte woningen worden met name gebouwd in zogeheten kernrandzones, waarvan in dit geval sprake is.

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, die op 19 maart in werking is getreden. In de Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om provinciale belangen en ambities veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook 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.

Het plangebied aan het Voor-Oventje ligt binnen een gebied met structuur “Gemengd landelijk gebied”.



Uitsnede Verordening Ruimte 2014 (plangebied rood omlijnd)

In artikel 7.8 “Ruimte-voor-Ruimte” van de Verordening Ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Zoals tevens verwoord in de Structuurvisie van de gemeente Landerd is het plangebied aan het Voor-Oventje gelegen in een bebouwingsconcentratie.

Aangetoond moet worden dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren waarbij de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap bedoeld in artikel 3.2 niet van

toepassing is. Om te voldoen aan de voorwaarde van “een goede landschappelijke inpassing” is een beplantingsplan opgesteld.

Het plan van de heer De Groot en mevrouw De Wit is zonder meer passend te noemen, omdat de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte te zijner tijd een Ruimte-voor-Ruimte-titel met aanvraagnummer en mestnummer aan de heer De Groot en mevrouw De Wit verleent. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel.

Ruimte-voor-Ruimte woningen worden in het bepalen van de harde plancapaciteit in relatie tot de richtgetallen voor het aantal te bouwen woningen niet meegenomen. Daarom heeft de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning geen invloed op de harde plancapaciteit van woningen binnen de gemeente Landerd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat het projectplan zonder meer past binnen de in de Verordening Ruimte beschreven regelgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Landerd

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

De volgende ontwikkelingen worden onderscheiden:

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

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



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



Uitsnede Structuurvisie Landerd (plangebied rood omlijnd)

In de structuurvisie is de gemeente Landerd onderverdeeld in 8 deelgebieden. De locatie Voor-Oventje ong. is gelegen in deelgebied 4 “Bebouwingsconcentraties” te Zeeland. Voor de ontwikkeling van de Ruimte-voor-Ruimte woning aan het Voor-Oventje ong. is het beleid voor deelgebied “Bebouwingsconcentraties” en het beleidsveld “Wonen” relevant.

Bebouwingsconcentraties

Onder “Bebouwingsconcentraties” worden de concentraties van bebouwing buiten de kernen gerekend. Deze hebben ruimtelijk en functioneel een gemengde karakteristiek, waarbij de agrarische functie meer en meer teruggreed. De gemeente Landerd wil de diversiteit in de bebouwingsconcentraties voort laten bestaan, echter altijd met de nodige aandacht voor milieuhinder of risico’s voor de volksgezondheid. In beginsel sluit de gemeente Landerd geen enkele functie uit in de bebouwingsconcentraties, al gelden voor sommige functies wel regels. Het gaat binnen de bebouwingsconcentraties veelal om het bieden van maatwerk per specifieke locatie.

Wonen – bebouwingsconcentraties

De bebouwingsconcentraties kennen van oudsher een functiemenging die karakteristiek is voor de omgeving. De gemeente Landerd wil, binnen de wettelijke milieukaders, deze functiemenging in stand houden. De gemeente Landerd laat wonen in de bebouwingsconcentraties toe, onder de volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is, levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds “Verkeer en parkeren”;
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het “Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd”;
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

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. Aan initiatieven op nieuwe te realiseren bouw kavels wordt buiten de bebouwingsclusters in beginsel geen medewerking verleend. Uitzondering hierop vormt het zogenaamde zoekgebied verstedelijking, waar realisatie van een kavel kan worden overwogen, mits dit past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte kavels kan onder voorwaarden worden overwogen.

Het belang van jonge gezinnen

Het aandeel jonge gezinnen binnen de gemeente Landerd is de laatste 10 jaar zichtbaar afgenomen, in tegenstelling tot het provinciaal gemiddelde, waar deze ‘dip’ minder zichtbaar is. Om de leefbaarheid van de verschillende kernen op peil te houden, is het noodzakelijk dat er jonge gezinnen vestigen.

Conclusie

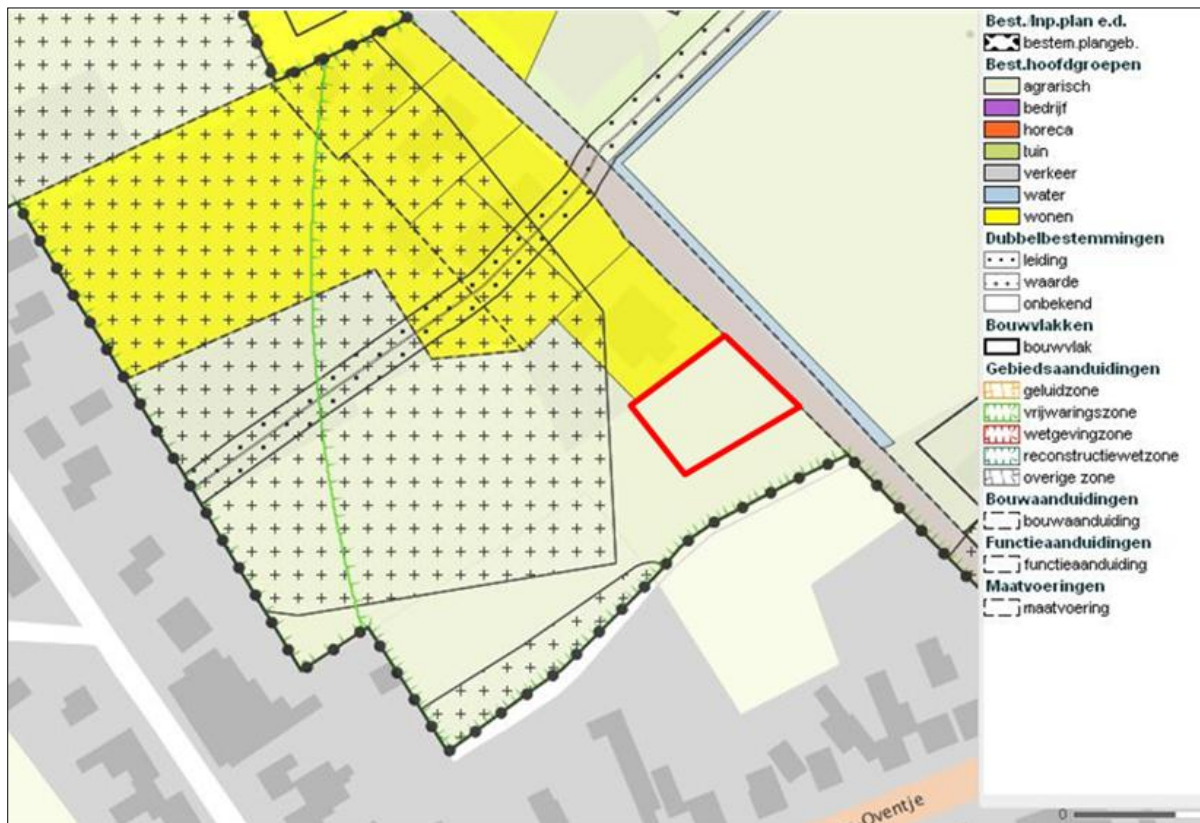
De volledige parkeervraag van de Ruimte-voor-Ruimte woning wordt op het eigen terrein opgevangen. Daarnaast wordt de kavel op basis van de nota “Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd” landschappelijk ingepast en is de ontwikkeling, zoals uit hoofdstuk 4 blijkt, niet in strijd met eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu. Tevens draagt de vestiging van het jonge gezin bij aan de leefbaarheid van de kern 't Oventje. Gesteld kan worden dat het plan goed aansluit bij de beleidsvoornemens en strategie uit de Structuurvisie van de gemeente Landerd.

2.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Binnen de grenzen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" welke op 11 december 2012 in werking is getreden en op 23 mei 2013 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd. Het plangebied aan het Voor-Oventje ong.



is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als “Agrarisch – 2” met de specifieke aanduiding “Molenbiotoop”.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2013" (plangebied rood omlijnd)

3 Planbeschrijving

3.1 Aanleiding

Op 9 januari 2011 hebben de heer De Groot en mevrouw De Wit een verzoek tot vooroverleg voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op het adres Voor-Oventje ong. (naast 86) in Zeeland. Op 4 juni 2012 heeft de gemeente Landerd besloten om in principe medewerking aan het verzoek te verlenen, onder de voorwaarden dat medewerking tot stand zal komen op basis van de regeling Ruimte-voor-Ruimte en dat voldaan moet worden aan de maximale bouwhoogte die op grond van de molenbiotoop in het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Landerd is opgenomen.

Ligging binnen de molenbiotoop van de Sint-Victormolen

De afstand van de Sint-Victormolen tot de te realiseren nieuwe woning bedraagt ongeveer 280 meter. Op grond van artikel 36.10.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied”, bedraagt de maximale bouwhoogte in dat geval 6,90 meter. De heer De Groot en mevrouw De Wit hebben een verzoek tot een hogere maximale bouwhoogte van 8,0 meter ingediend omdat de maximale bouwhoogte die met toepassing van de molenbiotoop is toegestaan, naar hun oordeel onvoldoende is. Door de vereiste minimale dakhelling is het in dat geval niet mogelijk om een bruikbare bovenverdieping te realiseren.

Op grond van artikel 36.10.3 van het bestemmingsplan “Buitengebied” heeft de gemeente de bevoegdheid om medewerking te verlenen aan een hogere maximale bouwhoogte mits hierdoor (direct of indirect) het huidige en het toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde van de molen, niet onevenredig worden aangetast.

Advies Molenstichting Noord-Brabant

Ten behoeve van een gedegen uitspraak omtrent de gewenste maximale bouwhoogte van 8 meter is advies ingewonnen bij Molenstichting Noord-Brabant. De Molenstichting verklaart dat er een mogelijkheid is om af te wijken van de maximale bouwhoogte wanneer dit de windvang van de molen niet beïnvloed.

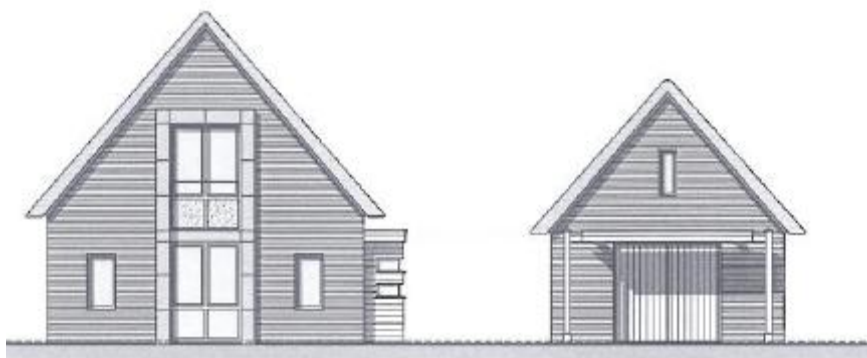
Overwegende dat:

- De op te richten woning vanuit de molen gezien gedeeltelijk achter bestaande bebouwing wordt geplaatst;
- De nieuw op te richten bebouwing vanuit de molen gezien achter een aantal bomen wordt geplaatst;
- De woning haaks op de weg wordt gebouwd, en de nokrichting hierdoor in het verlengde van de windrichting ligt.

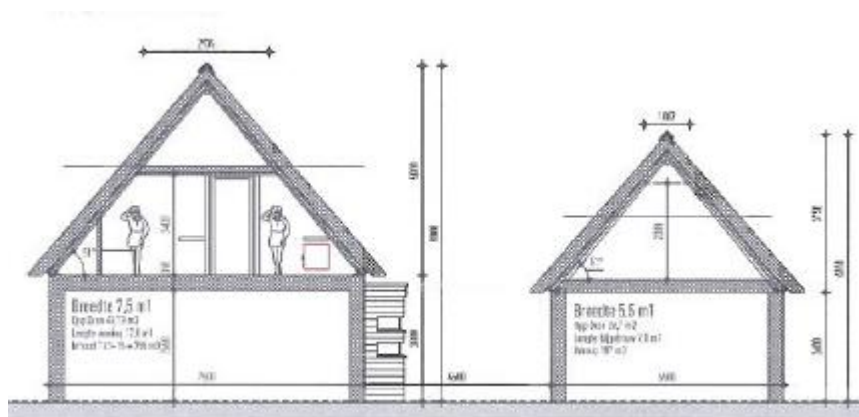
Zal de beoogde woning nauwelijks van invloed zijn op de windvang van de molen. Gesteld wordt dat er in dit specifiek geval met bovenstaande redenen afgeweken kan worden van de biotoopregels. Het advies van de Molenstichting Noord-Brabant is als bijlage 1 opgenomen.

3.2 Projectbeschrijving

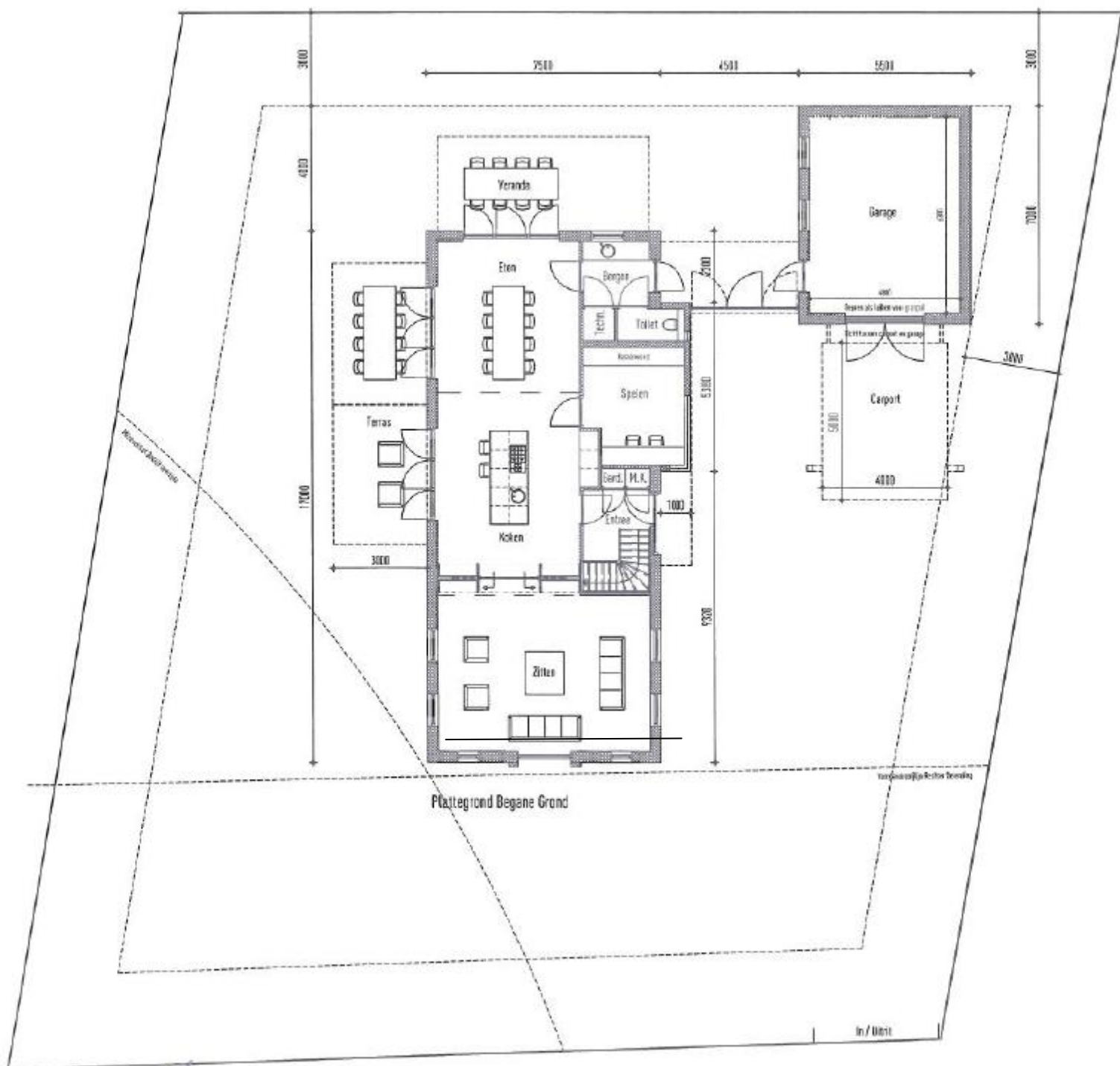
Het voornemen van de heer De Groot en mevrouw De Wit is om op kavel Zeeland, sectie H nummer 4377 over te gaan tot de ontwikkeling en de bouw van één Ruimte-voor-Ruimte woning met een gothoogte van 3,00 meter en een nokhoogte van 8,00 meter. Het voorgenomen bijgebouw heeft een gothoogte van 2,60 meter en een nokhoogte van 6,35 meter.



Voorgevel RvR woning en bijgebouw



Doorsnede RvR woning en bijgebouw



Begane grond RvR woning en bijgebouw

3.3 Ligging van het plangebied (kadastraal)

Het plangebied is gelegen aan het Voor-Oventje ong. te Zeeland. Het perceel waarop de Ruimte-voor-Ruimte woning is voorzien, is kadastraal bekend als Zeeland, sectie H, kavelnummer 4614.

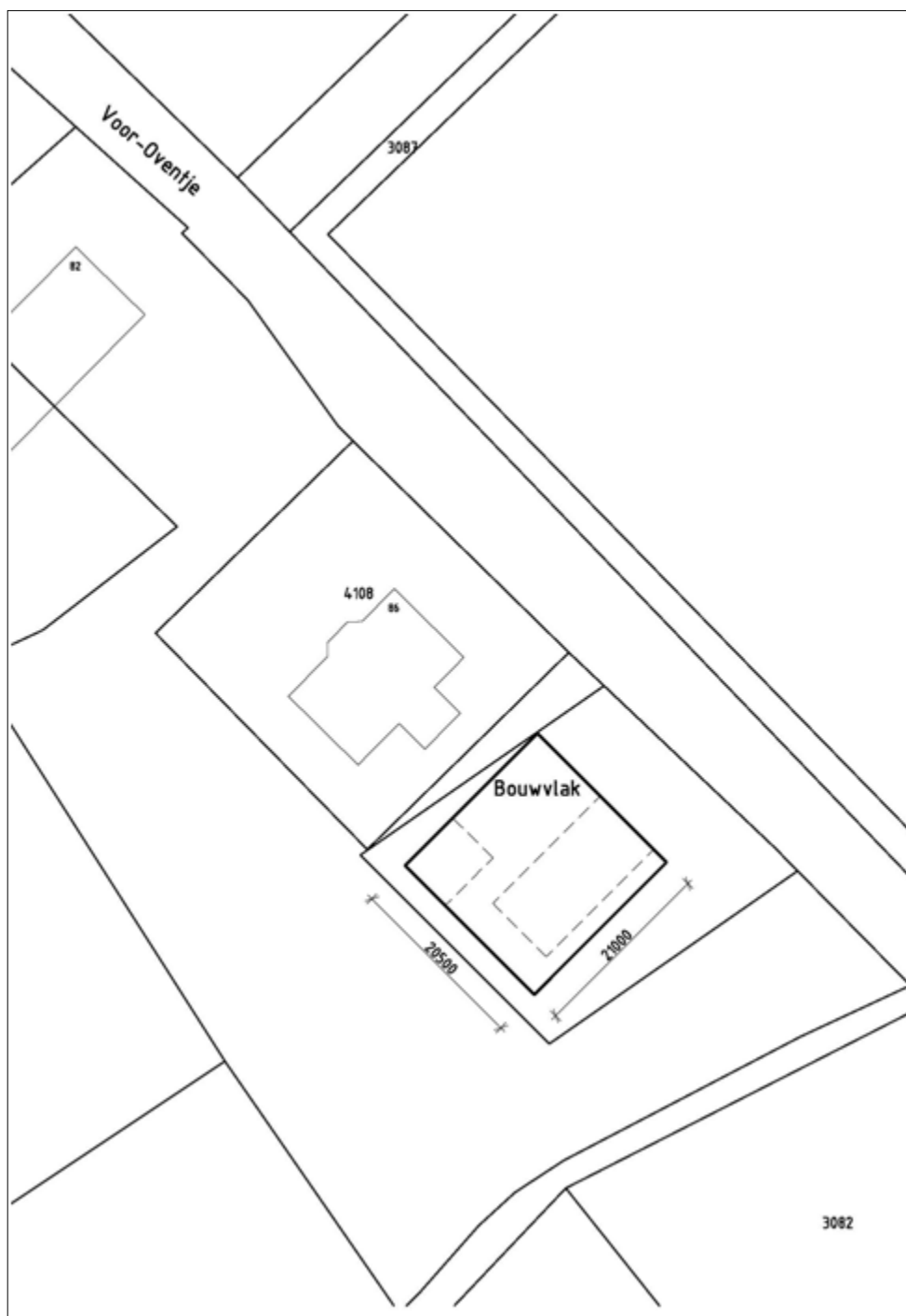


Uittreksel Kadastrale kaart perceel Zeeland, sectie H, nummer 4614 (plangebied rood omlijnd)

Ligging bouwvlak

Middels onderstaande afbeelding kan een beeld worden gevormd van de locatie, de oppervlakte van het perceel (circa 1.000 m²) en het bouwvlak (circa 430 m²) waarbinnen de woning en het bijgebouw dienen te worden gerealiseerd.

Op onderstaand kaartfragment is het gewenste bouwvlak, de situering van de Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw en de erfgrens van het plangebied schematisch weergegeven.



Bestaande situatie incl. nieuw bouwvlak, situering van de nieuwbouw en erfgrens

Ruimte-voor-Ruimte woning Voor-Oventje ong.



Foto's bestand perceel



Bestaand perceel



Bestaand perceel

3.4 Te doorlopen procedure

Om tot de bouw van de Ruimte-voor-Ruimte woning met bijgebouw te kunnen overgaan, zal er buitenplans worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied".

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo wil de gemeente afwijken van het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, er wordt voldaan aan voorwaarden van landschappelijke inpassing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende rapport voorziet hierin.

3.5 Ontsluiting van het bouwplan

Het perceel zal worden ontsloten via een nieuw aan te leggen inrit welke zal worden aangetakt op het Voor-Oventje.



Ligging van de te realiseren inrit (aangeduid met rode pijl)



Ligging van de te realiseren inrit (aangeduid met rode pijl)

3.6 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”.

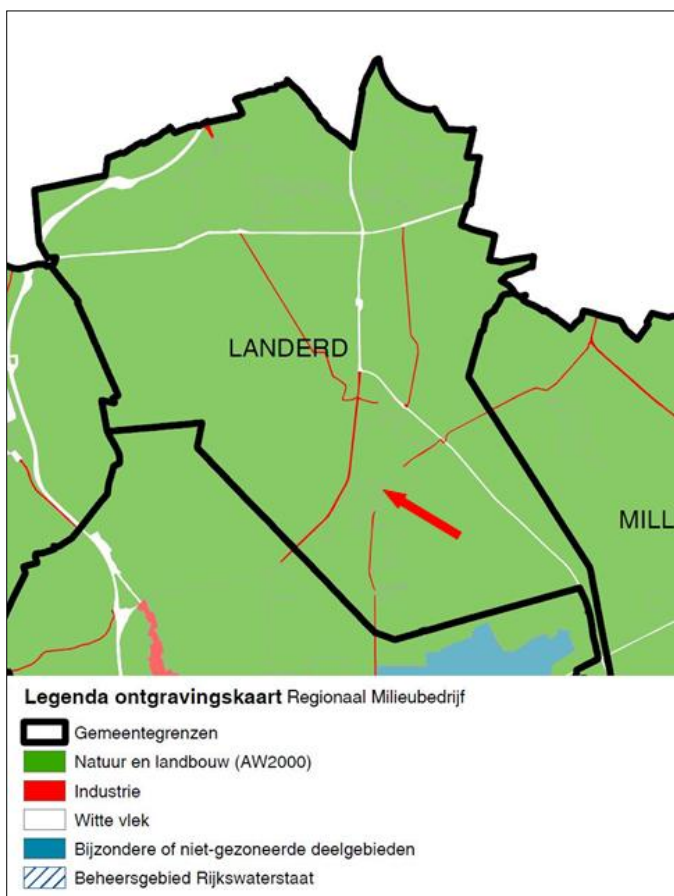
Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, welke op grond van artikel 8.5.1 van de Structuurvisie van de gemeente Landerd volledig op het eigen terrein dienen te worden opgevangen.

Gezien het feit dat er een garage met carport op het eigen terrein wordt gebouwd en er ten westen van de carport een parkeerplaats wordt aangelegd, kan worden gesteld dat aan de norm wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

4 Integrale afweging en onderzoek

4.1 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. De RvR woning heeft weliswaar een woonfunctie maar de locatie valt binnen de zone schone grond zoals verbeeld op onderstaande afbeelding.



Uitsnede ontgravingskaart Regionaal Milieubedrijf (plangebied aangeduid met rode pijl)

De vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen indien de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging. Er zal een beroep worden gedaan op deze vrijstellingsmogelijkheid. Hiervoor zal een formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek worden ingediend. Hierop zal door de gemeente beoordeeld worden of vrijstelling verleend kan worden. Mocht dit niet het geval zijn dan zal een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Het formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' is als bijlage 2 bijgevoegd.

4.2 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, die vervolgens nader is uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten Watertoets"

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

- **Voorkomen van vervuiling**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer van plangebieden moeten in verband met het waterkwaliteitsbeheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen. Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitloggen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

- **Wateroverlastvrij bestemmen**

Zoals beschreven in het Nationaal Bestuursakkoord Water zal er bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken moeten worden of het plangebied `hoog en droog` ligt en dus in de huidige maar ook in de toekomstige situatie niet tot wateroverlast kan leiden. Gesteld kan worden dat het plangebied, gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 20 meter boven NAP met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van circa 0,8 meter min maaiveld kan worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

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

- **Vuil water en schoon hemelwater scheiden**

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



bovengrondse voorziening (zaksloot) in de bodem verwerkt, terwijl het vuil water van de locatie wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

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

Vanwege het kleinschalig karakter van het project is er in het kader van bovengenoemde afwegingstrits gekozen voor “infiltratie”. Het regenwater afkomstig van de daken zal via een aan te leggen zaksloot infiltreren in de bodem. Uit de als bijlage 3 bijgevoegde HNO-tool zal de zaksloot een inhoud van 15 m³ moeten hebben. Om aan de inhoud te voldoen zal de zaksloot 25 meter lang, 1 meter breed en 0,6 meter diep worden. Het regenwater wat valt op de erfverharding welke onder afschot wordt aangelegd, zal rechtstreeks via de onverharde delen van het perceel worden geïnfilteerd in de bodem.

Omdat het plangebied is gelegen op een dekzandrug waarbij het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakt en verder infiltreert naar het diepere grondwater, kan worden gesteld dat lokaal infiltreren mogelijk is.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

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

- **Water als kans**

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken gelukkig steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als “belevingsobject” aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven. In het voorgaande punt is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld. Vanwege de geringe omvang van het plan zal er geen extra waterberging op het perceel worden aangelegd.

- **Digitale Watertoets**

Er is inmiddels een digitale Watertoets beschikbaar waarin alle bovengenoemde wateraspecten van een ontwikkelingslocatie worden afgewogen. Deze Watertoets is als bijlage 4 bijgevoegd. Uit deze toets blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een beperkingsgebied van een A-watergang aan de overzijde van het Voor-Oventje.

Naar aanleiding van overleg met Waterschap Aa en Maas kan worden gesteld dat het plangebied niet binnen het beperkingsgebied van 5 meter, gemeten vanaf de insteek van deze watergang, gelegen is. De ligging van het plangebied ten opzichte van de watergang leidt dan ook niet tot beperkingen op het initiatief. Hiertoe is de watertoets positief beoordeeld en hoeven er voor het bouwplan geen extra maatregelen te worden getroffen.

Naast een positieve beoordeling van de Watertoets heeft het waterschap ingestemd met de, middels de HNO-tool berekende bovengrondse zaksloot van 15 m³.



4.3 Archeologie

Archeologisch vooronderzoek

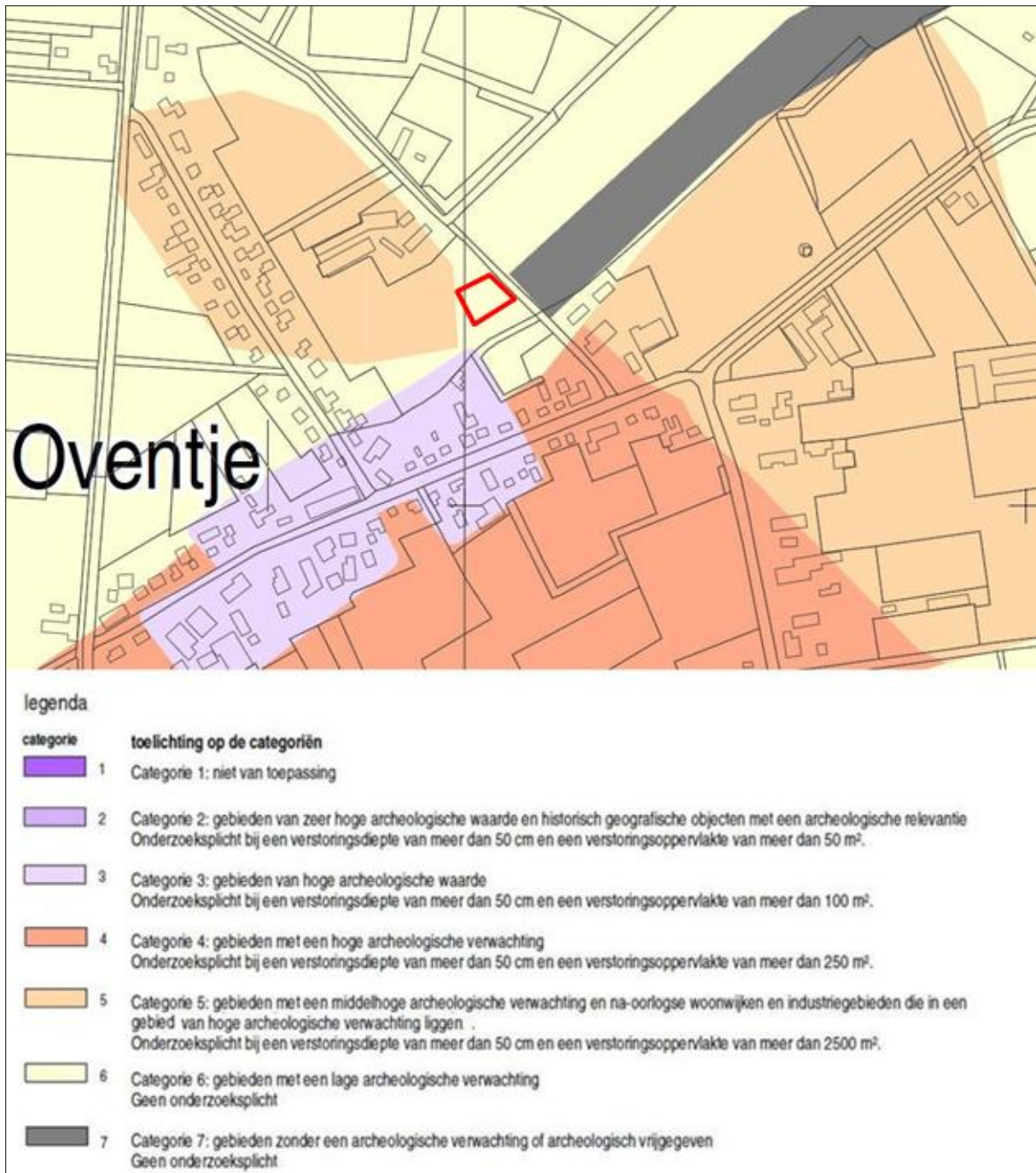
Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

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.





Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd (plangebied rood omlijnd)

Gezien het feit dat het plangebied gelegen is binnen categorie 6, geldt voor de locatie geen onderzoeksplicht. Het plan behoeft dan ook geen verdere toelichting omtrent archeologie.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

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

4.4.2 Natuurbeschermingswet

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

Conclusie

Omdat de ontwikkeling aan het Voor-Oventje ong. geen verbouwing of sloop van een bestaand bouwwerk, kap van een boom of plaatsing van een schutting of afrastering betreft, is verplichting tot flora- en faunaonderzoek niet aan de orde. Daarnaast is het perceel in het verleden altijd voor agrarische doeleinden in gebruik geweest en is, zoals op onderstaande afbeelding te zien is, momenteel in gebruik als weiland. De te verwachten flora- en faunawaarde zijn dan ook laag.



Huidig gebruik beoogd bouwperceel

4.5 Landschappelijke inpassing

Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027

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

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

- Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn;
- Versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap;
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit;
- Versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden;
- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbeterd;
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

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

Deelgebied Groesplak

De locatie aan het Voor-Oventje ong. is gelegen in deelgebied Groesplak. Dit deelgebied is gelegen ten zuidoosten van Zeeland en kenmerkt zich door de historische wijstgronden waarbij de kwel niet zichtbaar is aan het maaiveld, maar alleen in de sloten. Het is een kleinschalig landschap met singels langs zandpaden en is op dit moment grotendeels in gebruik als agrarische grond (kleinschalig).

Landschappelijke ontwikkeling

De landschappelijke ontwikkeling voor deelgebied Groesplak is vooral gericht op het behoud van het kleinschalige karakter. Daarnaast dient in overleg met Waterschap Aa en Maas bepaald te worden waar hakhoutsingels naast de sloten kunnen worden aangeplant en waar houten stuwten in de aanwezige sloten kunnen worden geplaatst om zodoende de waterstand in de sloten te kunnen verhogen.

Ecologische ontwikkeling

De ecologische ontwikkeling van deelgebied Groesplak is vooral gericht op versterking van het leefgebied voor struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren en soorten van vochtige agrarische gronden.

Recept

Om de gewenste landschappelijke en ecologische ontwikkeling te realiseren, dient de landschapsversterking in dit gebied te gebeuren met behulp van het plaatsen van houten



sloot stuwtes (in overleg met waterschap), het inplanten van hakhoutsingels van Eik, Els en Wilg met een minimale lengte van 50 meter en het inplanten van struweelhagen van Meidoorn met een minimale lengte van 30 meter.

Conclusie

Om tot de gewenste landschappelijke inpassing van het bouwplan te komen is, in overleg met de initiatiefnemer, een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is als bijlage 5 bijgevoegd.

Bij de uitvoering van het beplantingsplan wordt de zuid- en westzijde van het plangebied over een totale lengte van circa 54 meter en een breedte van circa 2,5 meter ingeplant met inheemse struikvormende soorten met enkele boomvormers. Daarnaast zal er over een totale lengte van circa 70 meter een beukenhaag worden ingeplant.

4.6 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.

Op de weg het Voor-Oventje is momenteel maximaal 60 km/u toegestaan. Het plangebied valt binnen de geluidszone afkomstig van deze weg en derhalve is akoestisch onderzoek verricht.

Conclusie

Op basis van het door Aeres Milieu opgestelde akoestisch rapport kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting afkomstig van de weg het Voor-Oventje op de toekomstige woning 47 dB bedraagt. Ten gevolge van het verkeer over het Voor-Oventje wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gerespecteerd en kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect 'geluid' een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Het aspect 'geluid' vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage 6 bijgevoegd.

4.7 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 overall 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.

Een initiatief voor minder dan 1.500 woningen kan op grond van de regeling niet in betekenende mate (nibm) zonder meer doorgang vinden. De ruimte-voor-ruimte woning die op de locatie aan het Voor-Oventje ong. wordt gerealiseerd, draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan behoeft dan ook niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit.

4.8 Geur

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

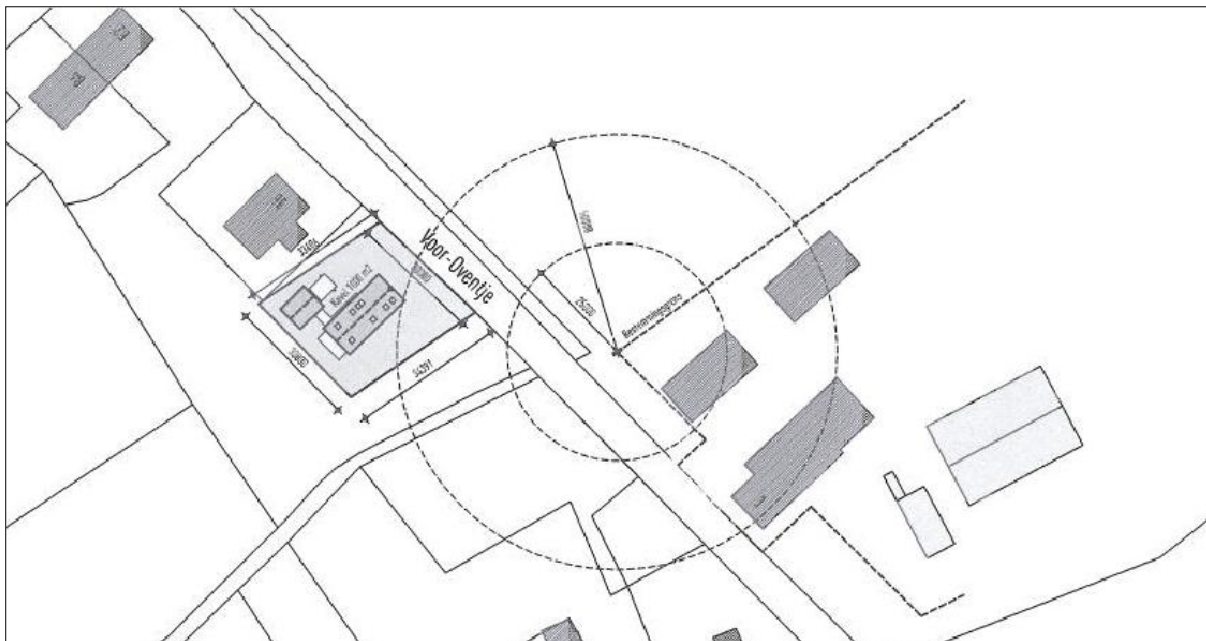
In dat kader zijn twee vragen van belang:

1. Beperkt de bouw van de woning de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven?;
2. Is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat?

4.8.1 Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied ligt een rundveehouderij aan het Voor-Oventje 3. Hier worden zogenaamde vaste afstandsdieren gehouden. Op grond van de Geurverordening van de gemeente Landerd bedraagt de minimale afstand van een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor tot een geurgevoelig object in dat geval 50 meter.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat de afstand van de beoogde woning tot de grens van het bouwblok van veehouderij Schraven aan het Voor-Oventje 3 exact 50 meter bedraagt. De buitenste stippellijn op de afbeelding heeft een straal van 50 meter.



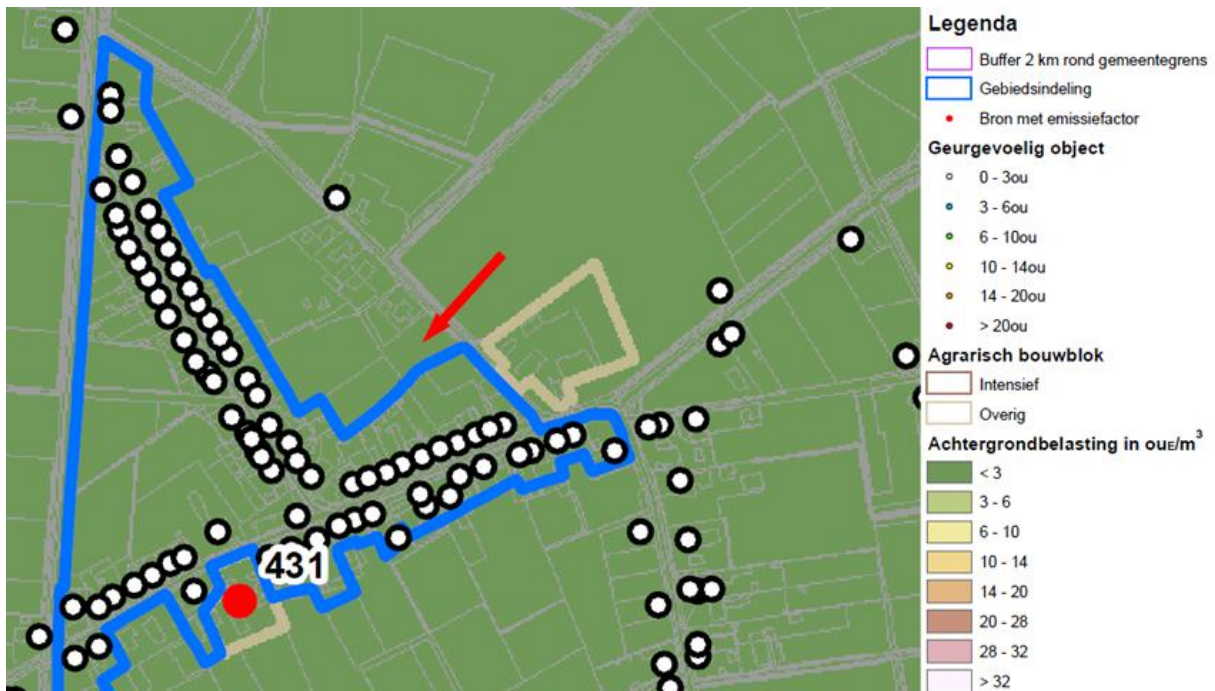
Afstand beoogde woning ten opzichte van veehouderij Schraven aan het Voor-Oventje 3

Conclusie

Gesteld kan worden dat de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woning aan het Voor-Oventje ong. de ontwikkelingsmogelijkheden van de rundveehouderij aan het Voor-Oventje 3 niet beperkt.

4.8.2 Goed woon- en leefklimaat

In de nieuwe Nota Duurzame locaties veehouderij 2014 van de gemeente Landerd is in beleidsregel 7 bepaald dat er geen ontwikkelingen van geurgevoelige objecten is toegestaan wanneer geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit onderstaande geurkaart behorende bij de geurgebiedsvisie die nu in ontwerp ligt, blijkt dat ter plaats van de locatie aan het Voor-Oventje ong. een achtergrondbelasting heerst van minder dan 3 OU/e.



Uitsnede geurkaart (locatie Voor – Oventje ong. aangeduid met rode pijl)

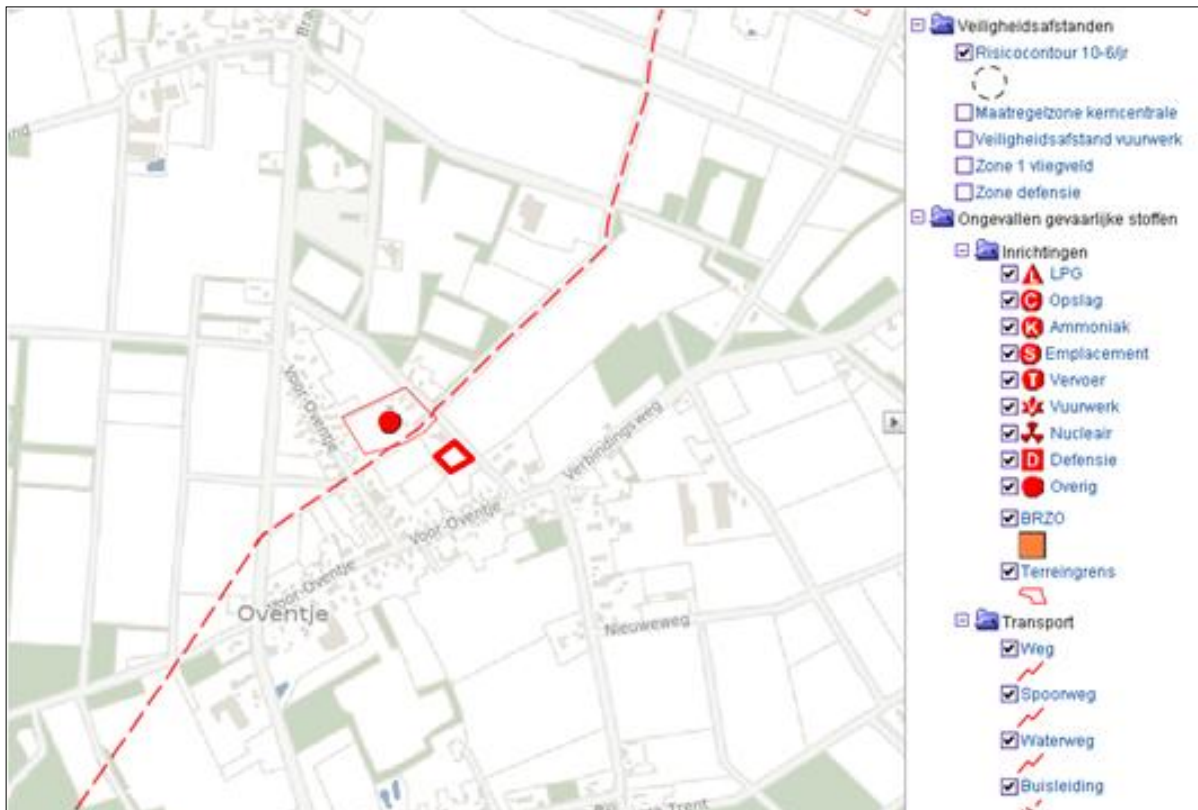
Conclusie

Met een achtergrondbelasting van minder dan 3 OU/e wordt gesteld dat ter hoogte van de locatie aan het Voor – Oventje 3 een goed woon- en leefklimaat heerst. Verder wordt de veehouderij aan het Voor – Oventje 3 niet in haar rechten beperkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 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.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied rood omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Op bovenstaande uitsnede van de provinciale risicokaart staat de varkenshouderij van familie De Wit aan het Voor-Oventje 82 als risicovolle inrichting weergegeven. Echter is dit bedrijf een aantal jaren geleden gesaneerd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich dan ook geen risicovolle inrichtingen.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

In de nabijheid van het plangebied vindt geen risicovol wegtransport of transport van gevaarlijke stoffen via spoor- en/of waterwegen plaats.

Risicovol transport per (buis)leiding

In de nabijheid van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Te weten: leiding Z-542-01. Deze leiding heeft een druk van 40 bar en heeft aan weerszijden van de leiding een belemmeringstrook van 5 meter. Binnen deze belemmeringstrook mag geen nieuwe bebouwing worden gesitueerd. Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, ligt het plangebied ruimschoots buiten de belemmeringstrook van de betreffende leiding.

Conclusie

Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en er hoeft daarom ook geen nader onderzoek te worden verricht.

5 Haalbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijk

De gemeente Landerd is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan het Voor – Oventje ong. te Zeeland.

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zullen op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen 6 weken ter inzage liggen in het gemeentehuis te Zeeland. De stukken zullen tevens worden gepubliceerd op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

6 Conclusie

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanafwijking ten behoeve van de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning aan het Voor – Oventje ong. te Zeeland.

Het project heeft effecten op de omgeving maar die worden als aanvaardbaar beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het beleid zoals opgesteld door het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Landerd.



College van B&W
t.a.v. T. Reijnen
Postbus 35,
5410 AA Zeeland

datum 11-12-2013

betreft Advies molenbiotoop Sint Victor, Oventje

uw kenmerk

Geacht college van burgemeester en wethouders,

U heeft Molenstichting Noord- Brabant verzocht een advies te geven over de eventuele aantasting van de molenbiotoop bij de Sint Victormolen in het Oventje in verband met een bouwplan aan het Voor- Oventje ongenummerd. Hieronder leest u ons advies.

De windvang van molen st Victor in 't Oventje is bestemmingsplanmatig beschermd door een zogenaamde molenbiotoop. Er ligt een initiatief voor het bouwen van een woning in de omgeving van de molen, op Voor-Oventje, ongenummerd, naast nummer 86. Dit perceel is gelegen binnen de molenbiotoop.

Het perceel bevindt zich op 275 meter afstand van de molen. Volgens de biotoopformule zou de maximale bouwhoogte op deze afstand 7,02 meter bedragen. De nieuw te bouwen woning heeft echter een geplande nokhoogte van 8 meter, en is dus 98 cm hoger dan de maximale toegestane hoogte. Er is echter een mogelijkheid om af te wijken van de maximale bouwhoogte wanneer dit de windvang van de molen niet beïnvloed.

Overwegende dat:

- De op te richten woning vanuit de molen gezien gedeeltelijk achter bestaande bebouwing wordt geplaatst;
- De nieuw op te richten bebouwing vanuit de molen gezien achter een aantal bomen wordt geplaatst;
- De woning haaks op de weg wordt gebouwd, en de nokrichting hierdoor in het verlengde van de windrichting ligt;

Zal de windvang met een verhoging van 98 cm ten opzichte van de maximale hoogte van molenbiotoop nauwelijks van invloed zijn op de windvang van de molen. Er kan in dit specifiek geval met bovenstaande redenen afgeweken worden van de biotoopregels.

Om enige eventuele belemmering te compenseren zouden in overleg met de molenaar enkele bomen of bosschages in de directe omgeving van de molen kunnen worden weggehaald. Ook een zogenaamde windbaan in het naastgelegen bos behoort tot de mogelijkheden..

Als u nog vragen heeft over dit advies kunt u contact opnemen met onze molenconsulent Marloes van de Hei, te bereiken via telefoonnummer 06-10151952 of e-mail: m.vandehei@molensbrabant.nl

Met vriendelijke groet,
Namens Molenstichting Noord- Brabant,

Dhr.A.M.T. Naterop, Voorzitter



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

GEGEVENS BOUWLOCATIE	
Adres	Voor Oventje org (naast 86)
Postcode en plaats	5911 NV Zeeland
Kadastrale gegevens	gemeente: Zeeland nummer: 4614 sectie: H
Naam eigenaar	Dhr. De Groot en Mvr. De Wit
Adres eigenaar	Dallenbladen 3
Postcode en plaats	5927 BV Boekel
Telefoonnummer	
Kwaliteitsklasse volgens bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart)	<input checked="" type="checkbox"/> schoon <input type="checkbox"/> wonen <input type="checkbox"/> industrie
Wat is het huidig gebruik van de locatie?	Grasland
Wat is het voormalig gebruik van de locatie?	Wierland / agrarisch
Bedraagt de verblijfsduur voor mensen in het bouwwerk meer dan 2 uur per dag?	ja
Is op de locatie sprake van een geval van bodemverontreiniging waarvoor de provincie het bevoegd gezag is?	<input type="checkbox"/> geen Wbb locatie (of niet-ernstig) <input type="checkbox"/> Wbb locatie (ernstig), Wbb-code: <input checked="" 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?	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja, zo ja, dan bodemonderzoek bijvoegen <input type="checkbox"/> 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 jaar en dag in gebruik
als weiland / grasland

.....

.....

.....

Ondertekening initiatiefnemer

Naam:

Rob de Groot

Plaats:

Schaif

Datum:

6/3/15

Handtekening:

i.o.



Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	Voor Oventje ong.
Contactpersoon initiatiefnemer	Rob de Groot
Contactpersoon waterschap	Martijn van Heereveld
Datum	28-08-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	316	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	19.2	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	20	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	20	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	15	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	5	m ³
Talud	1	1:x
Lengte	25	m
Hoogte	0.6	m
Breedte	1	m

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.aenmaas.nl/>



datum 1-8-2014
dossiercode 20140801-38-9375

UITGANGSPUNTEN NOTITIE

Het hemelwater moet vertraagd worden afgevoerd

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen. Voor meer achtergrondinformatie over HNO wordt verwezen naar de brochure 'Uitwerking uitgangspunten watertoets', waterschap Aa en Maas'.

De wateropgave (in m³) kan met de HNO-tool van het waterschap worden berekend en deze waterhoeveelheid dient te worden verwerkt. Een waterbergingsvoorziening dient minimaal te worden gedimensioneerd op een bui die qua intensiteit eens per 10 jaar (T=10) valt. Vanwege de klimaatveranderingen wordt een correctiefactor van + 10 % toegepast op deze bui (zit al in de HNO-tool).

In stedelijke gebieden mag een piekbui van T=100+10% niet leiden tot wateroverlast (gemeentelijke verantwoording). Dat betekent dat water op straat tot aan de drempels van gebouwen is toegestaan, waarbij tijdelijk water in de kelder mag staan.

Wordt in het ontwerp van het watersysteem uitgegaan van het principe 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'?

Conform de Waterwet is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te lozen in oppervlaktewateren.

Verontreinigingen worden zoveel mogelijk voorkomen en aangepakt bij de bron (trits 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'). Het waterschap adviseert geen uitlozende bouwstoffen toe te passen die via het afstromend hemelwater het oppervlaktewater kunnen vervuilen

Bij alle relevante bestemmingen in de planregels dient rekening te worden gehouden met water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Met het opnemen van water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen, kan water op allerlei manieren in een plangebied worden toegepast.

Om de flexibiliteit van de toepassing van water in een bestemmingsplan zo groot mogelijk te houden adviseert het waterschap 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen op te nemen. Hiermee kan onnodige vertraging van projecten worden voorkomen. Mogelijk noodzakelijke aanvullende ruimtelijke planprocedures hoeven immers niet te worden gevoerd, als voldoende rekening is gehouden met water in het bestemmingsplan. Voor overige ruimtelijke plannen dient een soortgelijke systematiek te worden gevolgd.

Categorie-A-watgangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding

Alle categorie-A-watergangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding.

Bij het invoeren van de plangegevens is gebleken dat u over een of meerdere wateronderwerpen contact dient op te nemen met het waterschap. Wij verzoeken u het ruimtelijke plan met de bijbehorende aanbiedingsbrief aan ons door te mailen **[watertoets@aaenmaas.nl]**.

In de uitgangspuntennotitie zijn uw antwoorden op de watervragen vastgelegd. Wij beschikken over een afschrift van deze antwoordenlijst. Deze zullen wij ook bij de watertoetsing gebruiken.

Wij zien uw e-mail met belangstelling tegemoet!

Team Watertoets, Waterschap Aa en Maas

Tot slot

Is er sprake van een indirecte lozing in het kader van de wet Milieubeheer?
Indirecte lozingen vallen met de inwerkingtreding van de Waterwet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Voor het aanvragen van of informatie over een watervergunning dient u contact op te nemen met ons waterwetloket.

E-mail: [waterwetloket@aaenmaas.nl]
Tel.: (073) 615 83 33 (tussen 9.00-12.00u en 13.00-16.00u)

Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming!

Team Watertoets, Waterschap Aa en Maas

Vragen?

Heeft u vragen of opmerkingen over dit watertoetspakket? Laat het ons per mail weten [watertoets@aaenmaas.nl].

Voor dringende vragen zijn wij te bereiken onder telefoonnummer
(073) 615 68 51

Ligging plangebied



Waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

De WaterToets 2014



datum 1-8-2014
dossiercode 20140801-38-9375

Samenvatting uitkomsten digitale watertoets

Algemene gegevens aanvrager

Naam aanvrager: Frank Steenhuis
Organisatie: Bureau FF Factum Firmitas
Straat/postbus: Hoogschaijksestraat
Huisnummer: 11a
Postcode : 5374 EC
Plaats : Schaijk
Telefoon : 0486-464722
E-mail : frank_steenhuis@hotmail.com

Contactpersoon gemeente

Gemeente : Landerd
Contactpersoon : Ton Reijnen
Telefoon : 0486-458163
E-mail : Ton.Reijnen@landerd.nl

Algemene plangegevens

Naam en/of omschrijving van het plan : Nieuwbouw van 1 woning
Straat : Voor-Oventje
Huisnummer : Ongenummerd
Postcode : 5411 NV
Plaats : Zeeland
Kadastraal adres : Zeeland sectie H nummer 4377
Plangebied oppervlak : 1000 m2

Kaartmateriaal

Heeft het ingetekende plangebied een beperkingsgebied geraakt?**ja**

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Landerd

Vragen:

Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater?

nee

Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater?

nee

Vervolg vragen:

Omvat het plan een verhardingstoename of een afkoppeling van hemelwater(oppervlak) waarbij het oppervlak 2000 m2 of meer bedraagt?

nee

Wordt het hemelwater verwerkt buiten het plangebied?

nee

Betreft het de bouw van minimaal 100 woningen en/of de (her)ontwikkeling van een bedrijventerrein?

nee

Worden er in het plan wijzigingen in en rond het oppervlaktewatersysteem (let op keurzone van 5m) aangebracht?

nee

Is er sprake van een grondwateronttrekking (inclusief drainage)?

nee

Aanvullende vragen:

Neemt de hoeveelheid verharding toe? Zo ja, hoeveel m2 ?

316 m2

Wordt er verhard oppervlak afgekoppeld? Zo ja, hoeveel m2?

316

Hoe groot is de berekende infiltratie-/waterbergingsbehoefte (m3)?

16 m3

Hoe wordt in het plan het hemelwater verwerkt?

1 Via een gescheidenstelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd **ja**

2 Via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater

3 Via een gemengd stelsel

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee




Ontwatering?

1. De ontwatering is voldoende **ja**

2. De ontwatering is onvoldoende

De WaterToets 2014



-  = bestaande Beukenhaag
-  = nieuwe Beukenhaag
-  = In te planten inheemse struikvormende soorten met enkele boomvormers