

Wijziging gebruik bouwwerk Brand 52 Zeeland Ruimtelijke Onderbouwing

Opdrachtgever: P.W. Goossens

Rapportnummer: S0052-R-01.10

Datum vrijgave: November 2009

Auteur: A.P.M. Zwaans

paraaf: 



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	PROJECTBESLUIT	4
1.2	LEESWIJZER.....	4
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT (PROJECTPROFIEL)	5
2.1	SITUERING VAN HET PROJECT.....	5
2.2	TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	6
3	BESCHRIJVING VAN HET GEBIED (INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL).....	7
3.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	7
3.2	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN.....	7
3.3	BEELDKWALITEIT.....	7
4	PLANOLOGISCH KADER	9
4.1	RIJKSBELEID	9
4.2	PROVINCIAAL BELEID	9
4.2.1	<i>Interim-Structuurvisie ‘Brabant in ontwikkeling’</i>	<i>9</i>
4.2.2	<i>Uitwerkingsplan Uden – Veghel en omstreken.....</i>	<i>12</i>
4.2.3	<i>Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling.....</i>	<i>12</i>
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	13
4.3.1	<i>Structuurvisie Plus.....</i>	<i>13</i>
4.3.2	<i>Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling</i>	<i>13</i>
4.3.3	<i>Bestemmingsplan</i>	<i>14</i>
5	MILIEU ASPECTEN VAN HET PROJECT.....	15
5.1	NATUUR EN LANDSCHAP	15
5.2	LUCHTKWALITEIT	15
5.3	GELUID	15
5.4	BODEM.....	15
5.5	WATER.....	16
5.6	DUURZAAM BOUWEN	16
6	OVERIGE PLANOLOGISCH ASPECTEN VAN HET PROJECT	17
6.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDE	17
6.2	EXTERNE VEILIGHEID	17
6.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	17
6.4	VERKEER EN PARKEREN	17
6.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
7	MOTIVATIE VAN DE VRIJSTELLING	18
8	CONCLUSIE	19

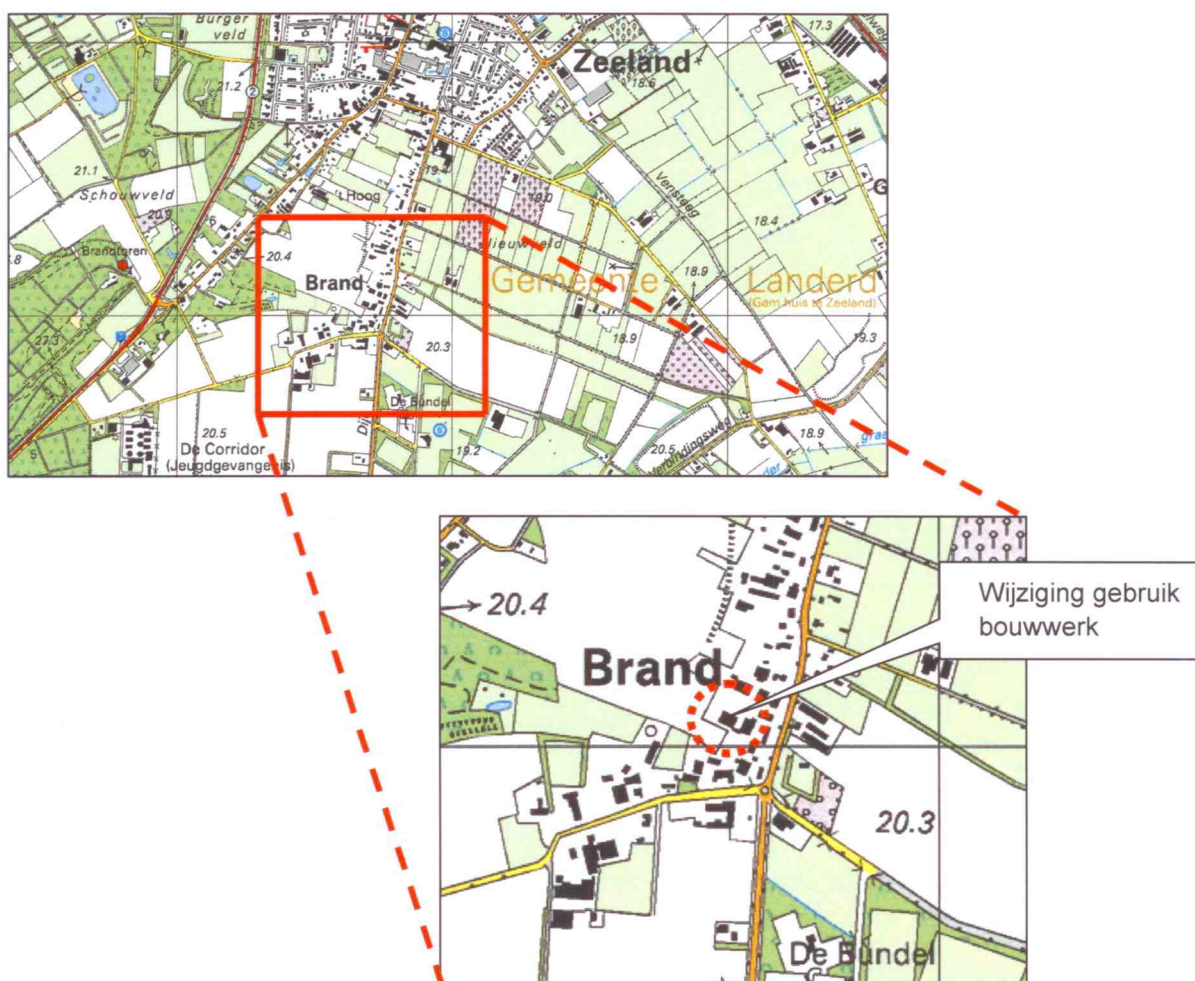
1 Inleiding

De heer P.W. Goossens wil overgaan tot de aankoop van een bouwwerk wat direct aansluit op zijn perceel. Dit bouwwerk was onderdeel van een voormalige champignonkwekerij op het adres Brand 52. Voor het beoogde gebruik dient een wijziging van de gebruiksmogelijkheden te worden doorgevoerd.

Ten behoeve van de te doorlopen projectbesluit-procedure op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeente Landerd aan de initiatiefnemer verzocht om hiervoor een ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen.

Deze rapportage vormt de vereiste ruimtelijke onderbouwing en is tot stand gekomen in goed overleg met de gemeente Landerd en de initiatiefnemer.

In onderstaand kaartfragment is de locatie en omgeving van het bouwwerk aangegeven.



Kaartfragment: Situering 'Wijziging gebruik bouwwerk'

1.1 Projectbesluit

Het bouwwerk waarvoor een wijziging van de gebruiksdoeleinden wordt aangevraagd is gelegen op het adres Brand 52 te Zeeland.

De initiatiefnemer wil daar het bouwwerk, dat voorheen in gebruik was als champignoncel gaan aankopen en gebruiken voor opslag van materiaal en motorfietsen.

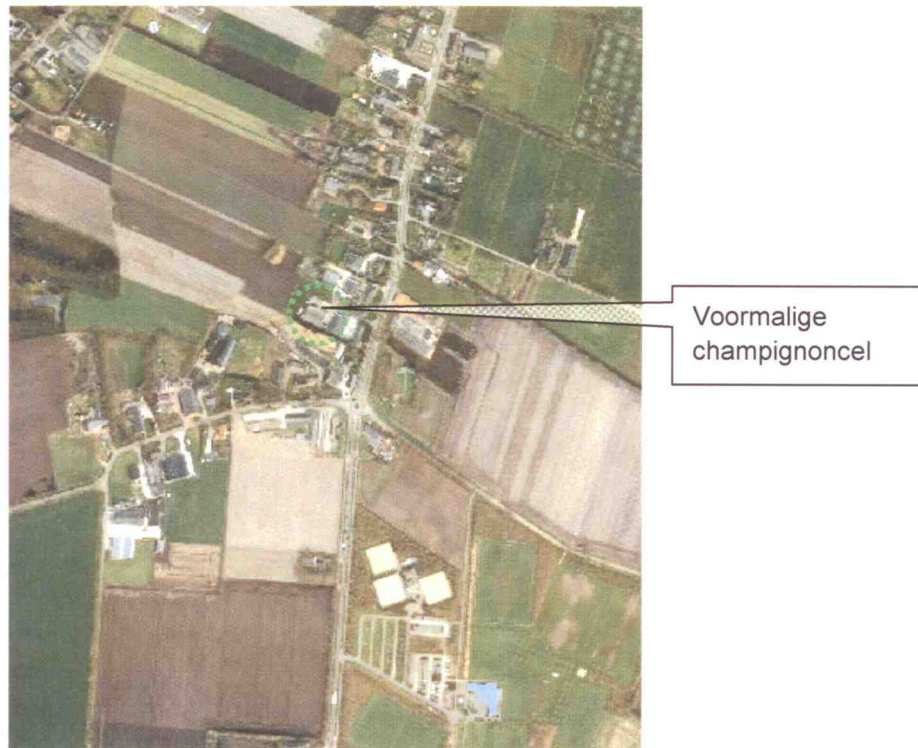
Deze wijziging van het gebruik is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Udenseweg-Brand 1985. De huidige bestemming, 'Agrarisch bouwperceel' staat geen andere activiteiten toe dan agrarische.

Door toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het planologisch mogelijk deze wijziging van gebruik te realiseren.

1.2 Leeswijzer

Voor het doorlopen van de projectbesluit-procedure dient een verzoek hiertoe te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De voorliggende rapportage is als zodanig bedoeld.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project en in hoofdstuk 3 van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt het planologisch kader. De milieuaspecten van dit project worden in hoofdstuk 5 benoemd en de overige planologische aspecten in hoofdstuk 6. De motivatie van de vrijstelling is in hoofdstuk 7 opgenomen. En in hoofdstuk 8 tenslotte wordt de conclusie verwoord.



Fotofragment: Luchtfoto met aanduiding locatie voormalige champignoncel

2 Beschrijving van het project (projectprofiel)

Het project betreft de wijziging van de gebruiksdoeleinden van een bedrijfsopstal, dat in het verleden dienst deed als champignoncel en onderdeel was van een voormalige champignonkwekerij, op de locatie Brand 52 te Zeeland.

2.1 Situering van het project

Het bouwwerk waarvoor de gebruiksdoeleinden moeten worden gewijzigd is gelegen in het buitengebied, nabij de woonkern Zeeland, van de Gemeente Landerd.

Op het adres Brand 52 was een champignonkwekerij gevestigd. Het bedrijf is enige tijd geleden beëindigd en een deel van de grond en opstallen zijn verkocht. Een bouwwerk met ondergrond is buiten de verkoop gehouden en wordt nu afzonderlijk verkocht. De initiatiefnemer, de heer Goossens, is voornemens dit perceel met bouwwerk aan te kopen en toe te voegen aan zijn naastliggende perceel, Brand 54..

De kadastrale aanduiding van het te verwerven perceel is:

Kadastrale gemeente: Zeeland
Sectie: H Perceelnummer: 4224

Zie onderstaand kaartfragment met de kadastrale situatie en te wijzigen bouwwerk.



Kaartfragment: Kadastrale kaart met aanduiding bouwwerk te wijzigen functie

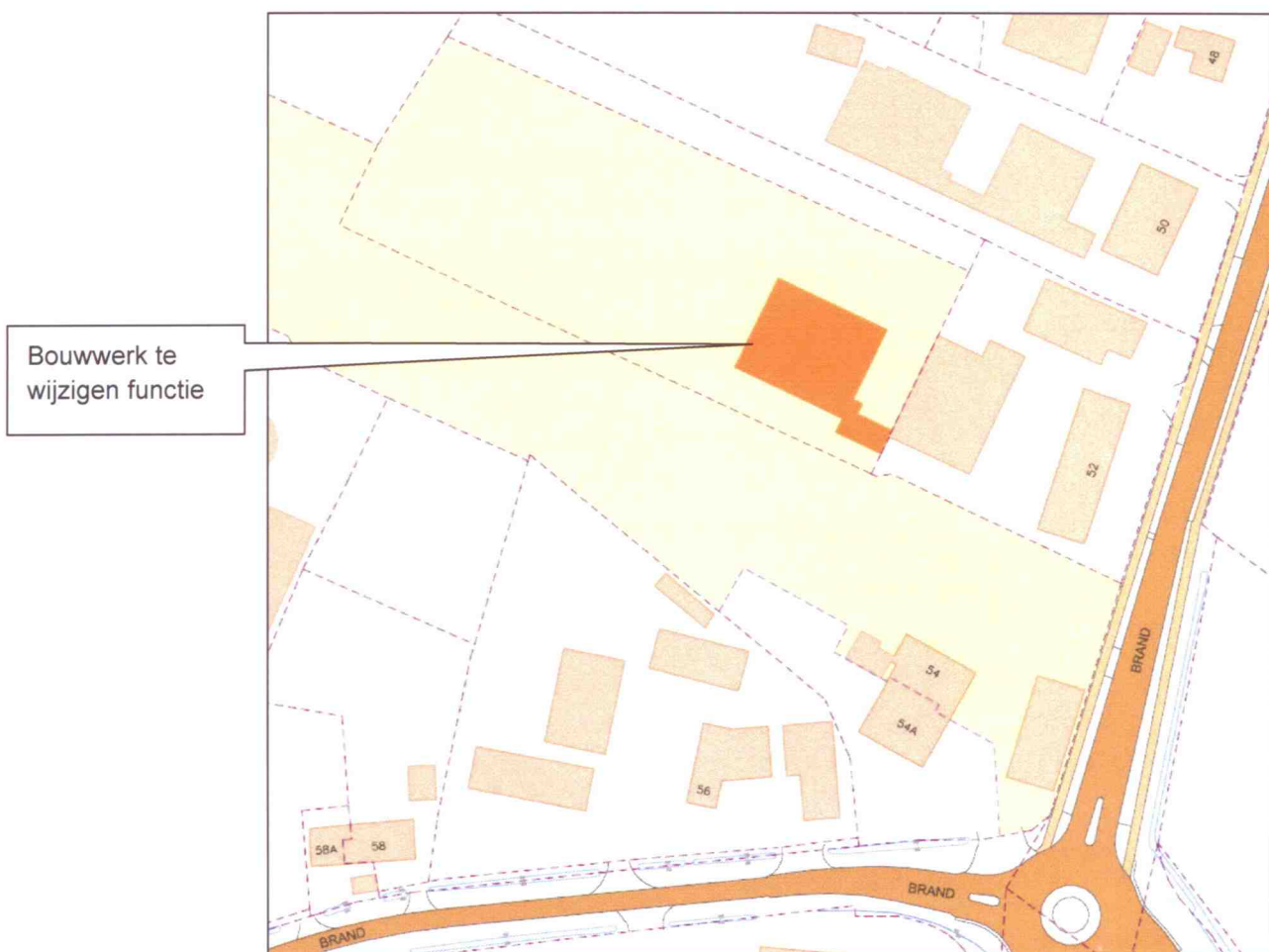
2.2 Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

De initiatiefnemer wil het bestaande bouwwerk, een voormalige champignoncel, met ondergrond (perceel H 4224) aankopen en dit toevoegen aan zijn naastliggende huisperceel op het adres, Brand 54.

Dit bouwwerk zal gebruikt gaan worden voor opslag materiaal en motorfietsen. Daarnaast zal op dit perceel nieuwe erfbepanting worden aangelegd waardoor er een verfraaiing van het landschap ontstaat. Het bestaande bouwwerk wordt minder opvallend in het landschap en vanaf de straat Hemelrijk (westelijk gelegen) nagenoeg niet meer zichtbaar. Het totaal zal leiden tot een landschappelijke verbetering van het buurtschap Brand.

De ontsluiting van dit bouwwerk en perceel geschiedt vanaf het huidige huisperceel, Brand 54.

Zie onderstaand fragment van de basiskaart waarin het bouwwerk is aangeduid.



Kaartfragment: situatie bouwwerk te wijzigen functie

3 Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)

3.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Landerd is een middelgrote gemeente met circa 14.800 inwoners verspreid over 3 kernen. De kern Zeeland heeft circa 6.000 inwoners. In het verleden is de groei van de gemeente gerealiseerd door de ontwikkelingen van nieuwbouw in nieuw aangelegde wijken. Momenteel wordt eerst en vooral gekeken naar mogelijke inbreidingslocaties om aan de behoefte van woonruimte te kunnen voldoen. Het buitengebied was in het verleden het primaat van de boeren (agrarische ondernemers). Door aanzienlijke veranderingen binnen de agrarische sector zijn er ontwikkelingen in gang gezet waarbij ook ander gebruik van het buitengebied erg in trek is geraakt. Naast natuur zijn dat ook het gebruik voor recreatie en wonen.

3.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten

De gemeente Landerd heeft in 2002 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Hierin is voornamelijk in gezoomd op (stedelijke) gebieden die niet in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen, grof weg zijn dat de woonkernen en de bedrijventerreinen.

Voor het landelijk gebied is in 1999 het Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Aansluitend is in 2004 een landschapsbeleidsplan opgesteld. Dit Landschapsbeleidsplan geeft een visie op de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het buitengebied van Landerd. Tevens wordt daarmee een helder beleidskader vastgelegd voor het behoud van bestaande natuur- en landschapswaarden, voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het landschap en voor het op gang brengen van nieuwe maatregelen en initiatieven die zijn gericht op het realiseren van de gewenste ontwikkeling van natuur en landschap.

De ontwikkelingen in de agrarische sector hebben directe gevolgen voor het landelijke gebied. Door de afname van het aantal agrarische ondernemers ontstaan er kansen om de versterking in het buitengebied te doen afnemen. Anderzijds zullen er in het verlengde van de agrarische activiteiten nieuwe economische ontwikkelingen ontstaan. Hierbij spelen in het bijzonder mogelijkheden op het gebied van recreatie en toerisme een groeiende rol. Door in samenspraak en goede harmonie met alle betrokkenen verantwoorde keuzes te maken zal de attractieve waarde van het buitengebied van de gemeente Landerd gaan toenemen.

De gemeente Landerd heeft dat tijdig onderkend en hiervoor beleid ontwikkeld. Daarbij is het een uitdaging om ontwikkelingen en mogelijkheden van het buitengebied te gaan benutten en gelijktijdig een kwaliteitsslag te kunnen maken.

3.3 Beeldkwaliteit

Het landschap van de gemeente Landerd wordt gekarakteriseerd door een grote verscheidenheid in landschapstypen, interessante overgangen en de aanwezigheid van hoge landschappelijke en natuurlijke waarden.

Vanaf halfweg vorige eeuw zijn er veel ruimtelijke ontwikkelingen geweest rondom de dorpen en in het landelijke gebied. Woningbouw, bedrijvigheid, ontwikkelingen in de landbouw, infrastructurele ontwikkelingen, en ruimte voor ontspanning en vermaak

hebben allen in meer of mindere mate een claim gelegd op de schaars beschikbare ruimte en de daar aanwezige waarden.

De gevolgen van deze dynamiek zijn voor het buitengebied het grootst geweest met als resultaat een versteend en verrommeld landschap. Op dit moment is de tijd rijp om dit proces te stoppen dan wel bij te sturen. En waar mogelijk zullen de ontstane fricties voor natuur en cultuurhistorie worden opgeheven.

Voor nieuwe functies betekent dit een zeer zorgvuldige afweging van het plan aan de hand van heldere richtlijnen en haalbare afspraken. Een ongewenste verstening van het landschap dient te worden voorkomen. Daarnaast wordt in overleg met een initiatiefnemer gezocht naar andere mogelijkheden om de beeldkwaliteit te kunnen verhogen. De aanleg van nieuwe erfbeplanting is hier een goed voorbeeld van. Deze beplanting moet dan 'gebiedseigen' zijn en aan sluiten bij de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en haar omgeving.

Vanuit de oorsprong is de Brand een buurtschap wat wordt vormgegeven door een bebouwingslint met daarop aansluitend een akkercomplex. Het lint bestaat uit ontginningsboerderijen (1600-1925), met verhoogd aangelegde, gedeeltelijk door laanbeplanting benadrukte ontsluitingswegen. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door afwisselend haaks en parallel aan de straat gesitueerde, eenlaags agrarische bebouwing met wisselende rooilijnen. De vrijstaande panden worden gescheiden door tuinen, erven, zandpaden en stegen.

Het akkercomplex met esdek, wordt getypeerd door een bolle ligging, openheid, steilranden en hakhoutbosje. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Aan de oostgrens van de akker liggen de boerderijen van het buurtschap De Brand. Met uitzondering het oude bosje in de zuidwestelijke hoek heeft de akker een open karakter. Samen met het historisch waardevolle lint van Brand en de daar achter gelegen heideontginning vormt deze akker een fraai historisch ensemble.



Foto: Buurtschap Brand (omgeving Brand 54)

4 Planologisch kader

Om door middel van een vrijstellingsprocedure te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan dient onder andere beoordeeld te worden in hoeverre de ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt de voorziene ontwikkeling beoordeeld in het licht van rijks-, provinciaal en lokaal beleid.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld en ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. Deze nota is door de Tweede Kamer op 17 mei 2005 vastgesteld en vervangt het ontwerp van de Vijfde Nota voor de Ruimtelijke Ordening. Met deze nota geeft het kabinet haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020.

In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijke beleid, meer dan in het verleden, overgelaten aan de provincie en de gemeente. Het rijk wil zich beperken tot zaken die van nationaal belang worden geacht. De ruimtelijke ontwikkeling van de rest van Nederland is een verantwoordelijkheid van de provincie en de gemeenten. Het kabinet beperkt zich daarbij tot het geven van algemene uitgangspunten en beleidsrichtingen.

De twee kernbegrippen van de Nota Ruimte zijn basiskwaliteit en ruimtelijke hoofdstructuur. Vooral het begrip basiskwaliteit is hier van toepassing. De Rijksoverheid meet de basiskwaliteit van planontwikkeling af aan drie waarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Door de toepassing van de vrijstellingsprocedure voor de wijziging van het gebruik van een voormalige champignoncel op de locatie nabij Brand 52 en de hieraan gekoppelde kwaliteitsslag voor het buitengebied zullen de belevingswaarde en de huidige gebruikswaarde worden verhoogd.

Door de toevoeging van dit bouwwerk aan het perceel van Brand 54 wordt hiermee de toekomstwaarde veilig gesteld, omdat een ongewenste zelfstandige ontwikkeling, met daaraan verbonden risico's zoals overlast voor de omgeving en verloedering, wordt voorkomen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 *Interim-Structuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'*

De Interim-Structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening

Met de Interim-Structuurvisie anticipeert de Provincie Noord-Brabant op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie met inbegrip van een uitvoeringsagenda. Een structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke

belangen en doelen van de betreffende overheidslaag en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

Deze Interim-Structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in *Brabant in Balans. Streekplan Noord-Brabant 2002*. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan 2002 heeft plaatsgevonden.

Het streekplan 2002 (Brabant in Balans) van de Provincie Noord-Brabant en de bijbehorende herziening van 2004 kent een 5-tal basisprincipes.

- Meer aandacht voor de onderste lagen
- Zuinig ruimtegebruik
- Concentratie van verstedelijking
- Zonering van het Buitengebied
- Grensoverschrijdend denken en handelen

Onderstaand wordt nader ingegaan op de verschillende relevante lagen en het ruimtegebruik voor de voorgenomen ontwikkeling.

Meer aandacht voor de onderste lagen

De Provincie Noord-Brabant hanteert in haar ruimtelijk beleid de lagenbenadering. Sturend in de ruimtelijke inrichting zijn de onderste lagen. Aantasting van aanwezige gebiedskwaliteiten moet zoveel als mogelijk worden voorkomen. Tot de onderste lagen behoren water (het watersysteem) en bodem (de geomorfologie), maar ook natuur, landschap en cultuurhistorie (Groene Hoofd Structuur).

Met de wijziging van het gebruik van de voormalige champignoncel op de locatie Brand 52 is nadrukkelijk gekeken naar deze gebiedskwaliteiten. Door deze wijziging ontstaan geen nadelige gevolgen voor natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Daarentegen zal door het aanbrengen van erfbepanting de landschappelijke waarde positief worden beïnvloed.

In hoofdstuk 5.5 van dit rapport wordt beschreven hoe met water wordt omgegaan. Daarbij is een directe aansluiting gezocht bij het beleid en de daaruit voortvloeiende richtlijnen van het Waterschap Aa en Maas.

Toetsing:

Door de wijziging van het gebruik van de voormalige champignoncel zal er geen kwaliteitsvermindering voor het grondwater optreden. Evenmin worden er bouwactiviteiten met grondverzet uitgevoerd zodat er geen wijzigingen in de onderste lagen plaatsvinden.

Zuinig ruimtegebruik

De Provincie Noord-Brabant wil voorkomen dat de open ruimte zonder meer wordt ingenomen door intensieve ruimtelijke functies. Mogelijkheden van inbreiding, herstructurering en intensivering van de ruimte kunnen bijdragen aan een zuinig ruimtegebruik.

Toetsing:

De voorgenomen wijziging van gebruik van een voormalige champignoncel past binnen de kaders en de beleidsregels voor het ruimtegebruik zoals door de Provincie Noord-Brabant wordt voorgestaan.
Door dit initiatief worden ongewenste zelfstandige ontwikkelingen voorkomen en wordt er een kwaliteitsslag gemaakt in het buitengebied zoals in het Streekplan en de Uitwerkingsplannen bedoeld.

Concentratie van verstedelijking

De Provincie Noord-Brabant heeft ten behoeve van het ruimtelijke beleid haar grondgebied onderverdeeld in stedelijke en landelijke regio's. De verstedelijking (woningbouw en aanleg van bedrijventerreinen) dient voornamelijk plaats te vinden in de hiervoor aangewezen stedelijke regio's.

Hierbuiten liggen de landelijke regio's. Daarvoor geldt dat ten hoogste zoveel woningen gebouwd mogen worden als voor de natuurlijke bevolkingsgroei noodzakelijk is.

Toetsing:

De wijziging van gebruik van de voormalige champignoncel leidt niet tot een ongewenste verstedelijking van het buitengebied.
Door het stellen van voorwaarden, gekoppeld aan deze gebruikswijziging worden kansen voor het verhogen van de kwaliteit van het Buitengebied gecreëerd.

Zonering van het Buitengebied

Met de zonering wordt aangegeven hoe de ruimtelijke visie van het buitengebied eruit kan gaan zien. In het Streekplan 2002 'Brabant in Balans' is een provinciale zonering opgenomen. Hierin wordt met name aangeduid welke niet-stedelijke gebieden geschikt zijn voor agrarische activiteiten, welke voor recreatie en welke voor natuur.

Toetsing:

De voorgenomen gebruikswijziging van de voormalige champignoncel op de locatie nabij Brand 52 is gelegen in een extensiveringsgebied en daarmee niet strijdig met de provinciale zonering van het buitengebied.

Grensoverschrijdend denken en handelen

Ruimtelijke vraagstukken houden vaak niet op bij (juridische/administratieve) grenzen. Op internationale, interprovinciale en intergemeentelijke schaal kan het gewenst zijn om over grenzen heen te denken.

Toetsing:

Het betreft hier het wijzigen van gebruik van een voormalige champignoncel. Hierbij is geen directe relatie met grensoverschrijdende activiteiten aanwezig.

4.2.2 Uitwerkingsplan Uden – Veghel en omstreken

Het globale verstedelijkingsbeleid uit het Streekplan is door de Provincie Noord-Brabant uitgewerkt in uitwerkingsplannen. Hierin is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel aan woningen en aan bedrijventerreinen de komende jaren in de regio ontwikkeld gaan worden. Voor de onderhavige locatie betreft dit het Uitwerkingsplan Uden-Veghel. De voorgenomen wijziging van het gebruik van de voormalige champignoncel in het buitengebied heeft geen directe consequenties voor het vastgestelde beleid in het Streekplan en daarmee ook niet voor de verdere uitwerking hiervan in het Uitwerkingsplan.

4.2.3 Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling

De provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is opgesteld om de sociaal-economische ontwikkeling van het buitengebied te kunnen sturen en waar nodig versterken. Door het inkrimpen van de agrarische bedrijvigheid ontstaat er een sociaal-economische achteruitgang welke een nadelige invloed heeft op de leefbaarheid van het platteland. Deze beleidsnota biedt voor de stoppende agrariërs, dan wel niet-volwaardige agrarische bedrijven mogelijkheden om te zoeken naar nevenfuncties. Eveneens wordt hierin voor bezitters van voormalige agrarische bebouwing de ruimtelijke kaders aangegeven voor hergebruik, waarbij in het provinciale beleid de sanering van vrijkomende agrarische bebouwing de eerste prioriteit blijft houden. Maar hieraan voorafgaand zal hervestiging van de agrarische functie overwogen moeten worden. Voor een ander dan agrarische gebruiksfunctie zal moeten worden voldaan aan criteria zoals: geen aantasting van bestaande waarden; geen belemmeringen voor nabijgelegen functies en geen toename van de bouwmassa.

Deze verbrede ontwikkelingsruimte komt tot uiting in vier beleidslijnen:

- 1 De beleidslijn Bebouwingsconcentraties
- 2 De beleidslijn VAB in het buitengebied
- 3 De beleidslijn voor paardenhouderijen,
- 4 De beleidslijn verbrede landbouw en nevenactiviteiten in het buitengebied

Voor de eerste beleidslijn geldt dat deze pas door een gemeente mag worden toegepast als er een integrale gebiedsvisie is opgesteld voor de gemeente of voor een gedeelte van haar grondgebied. Hierin geeft de gemeente een samenhangende visie op mogelijke ontwikkelingen in het gebied, zodat zij in de toekomst gemakkelijk kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen, zonder dat hiermee een ad hoc beleid wordt gevoerd. De rechtszekerheid van de burger wordt ermee geborgd. De overige beleidslijnen zijn zondermeer van toepassing.

De tweede beleidslijn biedt meer mogelijkheden voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische bebouwing in het buitengebied ten behoeve van recreatie en opslag.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 *Structuurvisie Plus*

De gemeente Landerd heeft in 2002 de Structuurvisie Plus vastgesteld. Hierin zijn visie en strategie betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst van de gemeente vastgelegd.

Voor de woonkernen wordt als strategie aangegeven: een voorkeur voor inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties.

Voor het buitengebied is hierin opgenomen dat dit alleen blijft voorbehouden aan de functies die hieraan echt gebonden zijn zoals landbouw, natuur en recreatie.

De voorgenomen wijziging van het gebruik zal leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied, sluit ongewenste zelfstandige ontwikkeling uit en is hierdoor niet strijdig met de uitgangspunten van de Structuurvisie Plus.

4.3.2 *Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling*

Vrij recent is de definitieve versie van structuurvisie "Buitengebied in Ontwikkeling" opgesteld. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Met deze structuurvisie streeft de gemeente een tweeledig doel na:

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
- verbetering van de leefbaarheid van het platteland.

Om dit te bereiken zullen onder voorwaarden:

- Nieuwe economische dragers worden toegestaan
- Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden hergebruikt
- Zogenaamde BIO-woningen worden gerealiseerd.

De aan het buitengebied gerelateerde functies zijn: natuur; landbouw en recreatie. Andere functies zijn niet aan het buitengebied gebonden en dus eigenlijk niet gewenst. Door de inkrimping van de agrarische sector komen er stallen leeg te staan waardoor er enerzijds een verrommeling plaats vindt, en anderzijds ook een verandering optreedt in de economische en leefbaarheids situatie in het buitengebied.

Om die verrommeling tegen te gaan en de economische en leefbaarheids situatie op peil te houden zijn er regelingen opgesteld die niet direct aan het buitengebied gerelateerde functies toch mogelijk kunnen maken. (bijvoorbeeld wonen). Door te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het buitengebied is het mogelijk om deze functies te verwezenlijken. Om de aan het buitengebied gerelateerde functies niet te belemmeren is er voor gekozen om, onder voorwaarden, nieuwe functies voornamelijk in bebouwingslinten, -concentraties en kernrandzones plaats te laten vinden vanwege hun vaak al gemengde karakter.

De functiewijziging voor de voormalige champignoncel is passend binnen de uitgangspunten van deze structuurvisie.

4.3.3 Bestemmingsplan

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd en verankerd in een bestemmingsplan. Voor het onderhavige gebied is het bestemmingsplan "Udenseweg-Brand 1985" het vigerende plan.

Dit plan is op 24 november 1986 vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben goedkeuring aan dit plan verleend op 5 juni 1987.

De huidige bestemming van de locatie van de voormalige champignoncel is: 'Agrarisch bouwperceel'. De hierop gevestigde champignonkwekerij is inmiddels beëindigd en delen hiervan zijn verkocht.

Het bestemmingsplan staat voor de gronden met de bestemming 'Agrarische bouwperceel' uitsluitend agrarische activiteiten toe.

De initiatiefnemer wil de voormalige champignoncel, door aan te kopen, toevoegen aan zijn huisperceel en gaan gebruiken voor opslag van materiaal en motorfietsen.

Deze opslag is een gebruik dat strijdig is met de vigerende bestemming.

Door het verlenen van vrijstelling wil de gemeente Landerd onder voorwaarden meewerken aan een wijziging van het gebruik. Het College van Burgemeester en Wethouders hebben op 19 augustus 2008 hiertoe een besluit genomen waarbij zij aangeven dat de gebruiksmogelijkheden van het vrijkomende agrarische bedrijfsgebouw kan worden verruimd in combinatie met een landschappelijke verbetering.

De vrijstelling kan worden verleend op grond van artikel 3.10 Wro in de vorm van een projectbesluit.

Om deze procedure te kunnen doorlopen dient er een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Dit voorliggende rapport is als zodanig bedoeld.



Kaartfragment: Bestemmingsplan Udenseweg-Brand 1985

5 Milieu aspecten van het project

5.1 Natuur en Landschap

De wijziging van het gebruik betreft een bestaand bouwwerk in het buitengebied, wat voorheen in gebruik was als champignoncel.

Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd alleen de functie van een bestaand bouwwerk zal wijzigen. Deze functiewijziging heeft daarom geen nadelige gevolgen voor omringende natuur en landschap.

Door de aan te brengen erfbepanting in de directe omgeving van de locatie zal er een kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd. Eveneens zal er een toename van de aanwezige natuurwaarden optreden. De wijziging van de functie heeft derhalve positieve gevolgen voor de natuur en het omliggende landschap.

5.2 Luchtkwaliteit

Gezien de beperkte omvang van het voorgenomen initiatief tot wijziging van de functie voor een bestaand bouwwerk behoeft onder de werking van de AmvB "Niet in betekende mate" geen nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

5.3 Geluid

De locatie van de voormalige champignoncel waarvan de gebruiksfunctie wordt gewijzigd ligt in het buitengebied, binnen de verkeersgeluidzone van een doorgaande weg. De gewijzigde functie van het bouwwerk is opslag van materiaal en motorfietsen. Dit is geen geluidgevoelige bestemming zoals aangeduid in de Wet geluidhinder (Wgh) waarop artikel 76a, 77 en 106 van toepassing zijn bij vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan.

Er zijn dus geen noodzaak en verplichting aanwezig om een akoestisch onderzoek te laten verrichten.

5.4 Bodem

Het bouwwerk wat na de functiewijziging bedoeld is voor opslag van materiaal en motorfietsen is een bestaande voormalige champignoncel. Er wordt geen nieuwe oppervlakte toegevoegd, alleen de gebruiksfunctie wordt gewijzigd in opslag.

Een langdurig verblijf van mensen zal dan ook niet plaatsvinden.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is voor deze functiewijziging van dit bouwwerk dus niet relevant.

5.5 Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003, nr. 294).

In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen éénmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het (voor)ontwerpplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies.

In het landelijke waterbeleid wordt de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsstrits genoemd, respectievelijk "vasthouden - bergen - afvoeren" en "schoonhouden - scheiden - zuiveren". Aanvullend op het landelijke beleid heeft het waterschap Aa en Maas haar uitgangspunten voor de Watertoets verder uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas" (september 2006). Hierin dienen de te doorlopen afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie -buffering - afvoer" als leidraad voor het omgaan met het schone hemelwater.

De belangrijkste uitgangspunten in deze beleidsnota, in prioriteitsvolgorde, zijn:

- Wateroverlast-vrij bestemmen
- Hydrologische neutraal bouwen
- Voorkomen van vervuiling
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- Afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans (meerwaarde)

Door alleen de functiewijziging van dit bestaande bouwwerk zal het verharde oppervlak niet toenemen.

Het hemelwater van het dak van de voormalige champignoncel is niet aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel, maar wordt ter plaatse rechtstreeks geïnfiltreerd in de bodem. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat gebiedseigen water wordt vastgehouden.

5.6 Duurzaam bouwen

De voormalige champignoncel is een bestaand bouwwerk. Er worden dan ook geen bouwwerkzaamheden verricht waarmee voldaan kan worden aan de uitgangspunten van duurzaam bouwen.

6 Overige planologisch aspecten van het project

6.1 Archeologie en cultuurhistorische waarde

De wijziging van de functie van het bestaande bouwwerk houdt in dat er geen bouw activiteiten worden uitgevoerd. De grond zal dus niet worden geroerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

6.2 Externe Veiligheid

De nieuwe gebruiksfunctie van dit bouwwerk is bedoeld voor opslag. Daarnaast zijn in de nabijheid van deze locatie geen objecten aanwezig die een groepsrisico dan wel een plaatsgebonden risico vormen voor het bestaande bouwwerk. De wijziging van de functie is daarmee planologisch toelaatbaar.

6.3 Bedrijven en Milieuzonering

Het buitengebied van Landerd wordt gekenmerkt door een mix van wonen, werken en recreëren. Het is belangrijk dat de voorgenomen functie geen hinder ondervindt van aanwezige functies. De bestaande functies mogen ook niet worden beperkt door de gewijzigde functie van de voormalige champignoncel. Uit inventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het voorgenomen bouwplan geen functies aanwezig zijn zoals opgenomen in de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2007). Daarnaast is de nieuwe functie, opslag van materiaal en motorfietsen, geen hinderlijke functie voor de omgeving.

6.4 Verkeer en parkeren

Het perceel van de voormalige champignoncel wordt na de functiewijziging toegevoegd aan het huisperceel van Brand 54. Deze locatie is gelegen aan en direct bereikbaar via de ontsluitingsweg Brand. Het huis perceel heeft ook een inrit op deze weg.

De gewijzigde functie, als bedoeld voor opslag van materiaal en motorfietsen, is gezien de kleinschalige opzet geen verkeersaantrekkende activiteit. De gevolgen hiervan voor het verkeer zijn dan ook verwaarloosbaar.

6.5 Economische uitvoerbaarheid

De verwerving van de voormalige champignoncel geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Landerd zullen er daardoor geen nadelige financiële gevolgen zijn.

7 Motivatie van de vrijstelling

In de voorgaande hoofdstukken en paragrafen zijn alle relevante milieu- en planologische aspecten uitvoerig aan bod gekomen. In de beantwoording van de onderstaande vragen wordt de motivatie verwoord voor het verlenen van de vrijstelling.

Voldoet de wijziging van de functie van het bestaande bouwwerk aan de provinciale eisen?

De wijziging van de functie past in het beleid van de provincie zoals opgenomen in de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Draagt de nieuwe functie bij aan een hogere landschappelijke en ecologische kwaliteit van de omgeving?

Dit initiatief past in het beleid 'Buitengebied in Ontwikkeling' wat tot doel heeft verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarnaast worden door het aanbrengen van erfbeplanting de natuur- en landschapswaarden verhoogd.

Worden bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering?

Van het bestaande bouwwerk, een voormalige champignoncel, wordt de functie gewijzigd in opslag. De situering en het gebruik zijn zodanig dat die geen belemmering vormen voor andere functies in de omgeving.

Voldoet de wijziging van de functie aan de Voorschriften en Bepalingen van het vigerende Bestemmingsplan "Udenseweg-Brand 1985"?

De wijziging van de functie voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Door middel van toepassing van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro kan hiervoor vrijstelling worden verleend. .

Wat is de meerwaarde in de ruimtelijke aspecten ten gevolge van de gewijzigde functie?

De meerwaarde van de gewijzigde functie is het voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' waarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en een verbetering van de leefbaarheid van het platteland worden bereikt.

8 Conclusie

De initiatiefnemer wil op het adres Brand 52 de voormalige champignoncel aankopen, deze toevoegen aan zijn huisperceel op Brand 54 en gaan gebruiken voor opslag van materiaal en motorfietsen. Hiervoor moet de gebruiksfunctie van dit bouwwerk worden gewijzigd.

Om dit mogelijk te maken dient vrijstelling te worden verleend van het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt de wijziging van de functie, passend geacht binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.
Een voormalige champignoncel wordt toegevoegd aan een huisperceel en krijgt een nieuwe functie bedoeld voor opslag van materiaal en motorfietsen.

Voor het landelijk gebied wordt een kwaliteitsslag gemaakt door het aanbrengen van erfbeplanting passend in de omgeving. Daarnaast worden verloedering en ongewenst gebruik van leegkomende agrarische bebouwing voorkomen.

Versiebeheer

Datum uitgifte: **23 november 2009**
Versie: **1.0**
Status: **Definitief**

Distributielijst: Opdrachtgever; Gemeente Landerd

Auteurs: Zwaans Advies • Project • Management : A.P.M. Zwaans

Versie	Datum	Korte beschrijving wijziging
1.0	23-11-2009	Definitief

Colofon

Projectgegevens

Project: Ruimtelijke Onderbouwing
Wijziging gebruik bouwwerk Brand 52 te Zeeland
(gemeente Landerd)

Projectnummer: S0052

Opdrachtgever

P.W. Goossens
Brand 54
5411 PC Zeeland

Zwaans Advies • Project • Management

Zandstraat 11
5374 NA Schaijk

T 0486 - 85 11 15
E zwaansadvies@home.nl

Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, scan, microfilm of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Zwaans Advies • Project • Management