

**Projectbesluit Molenaarstraat 2, Schaijk
Vergroting bouwblok, bouw opslagloods en aanleg
robuuste beplantingsstrook
“Tuinbouwbedrijf Jonkergouw”**



Datum: oktober 2010

FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20,
Reek.

Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied:	8
1.3	Dimensies van de te bouwen opslagloods	9
1.4	Ontsluiting van het bouwplan	9
2	Beleidskader	10
2.1	Provinciaal beleid	10
2.1.1.	Meer aandacht voor de onderste lagen	10
2.1.2.	Zuinig ruimtegebruik	10
2.1.3	Concentratie van verstedelijking	11
2.1.4	Zonering van het buitengebied	11
2.1.5	Grensoverschrijdend denken en handelen:	11
2.2	Gemeentelijk beleid	12
2.2.1	Vigerende planologische situatie	12
2.2.2	Structuurvisie gemeente Landerd	13
3	Integrale afweging	14
3.1	Milieu Algemeen beleidskader	14
3.1.1	Bodem	14
3.1.2	Geluid	14
3.1.3	Energie	15
3.1.4	Integrale veiligheid	15
3.1.5	Integrale veiligheid in relatie met BEVI	15
3.1.6	Luchtkwaliteit	15
3.1.7	Geur/Stank	15
3.2	Flora en fauna	16
3.2.1	Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet	16
3.2.2	Landschappelijk inpassing	16
3.3	Archeologie	18
3.3.1	Archeologisch vooronderzoek	18
3.3.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	19
3.4	Waterparagraaf	19
3.4.1	Watertoets Waterschap Aa en Maas	19
3.4.2	Omlegging bestaande watergang	21
3.5	Verkeer	21
3.6	Economische uitvoerbaarheid	21
4	Procedure	22
5	Conclusie	22

Bijlagen:

Bijlage 1: Verbeelding met planregels

Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek Oko Care

Bijlage 3: Quicksan Flora- en Faunawet Faunaconsult

Bijlage 4: Beplantingsplan landschappelijke inpassing bebouwing Thijs & Bart Hoveniers

Bijlage 5: Archeologisch vooronderzoek BAAC

Bijlage 6: Berekening "hydrologisch neutraal ontwikkelen"

Bijlage 7: Aanvraag omlegging bestaande watergang

1 Projectbeschrijving.

1.1 Aanleiding

Aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk is het tuinbouwbedrijf van de familie Jonkergouw gelegen.

Het tuinbouwbedrijf is verplicht om op basis van wettelijke Europese voedselveiligheidsprocedures (HACCP-principes) een scheiding aan te brengen tussen de zogeheten "schone" en "vuile" routing binnen het bedrijf.

Concreet betekent dit dat er een scheiding aangebracht dient te worden tussen enerzijds de opslag/stalling van verpakkingsmaterialen, werktuigen en voertuigen en anderzijds de ruimte waar de opslag, koeling en be- en verwerking van de voedingsmiddelen plaatsvindt.

Momenteel is bovengenoemde scheiding inpandig aangebracht in de huidige loods. Deze oplossing heeft als gevolg dat de huidige ruimte niet optimaal benut kan worden, dat er materieel tijdelijk buiten moet worden gestald en dat materialen en werktuigen op een andere locatie binnen de gemeente moet worden gestald.

Dit laatste heeft weer tot gevolg dat er verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie plaatsvinden die met een uitbreiding met een nieuwe loods eenvoudigweg te voorkomen zijn.

Om de vuile routing volledig te scheiden van de schone routing, om alle opslag inpandig plaats te laten vinden en om onnodige verkeersbewegingen binnen de bebouwde kom van de kern Schaijk te voorkomen wil tuinbouwbedrijf Jonkergouw ten zuiden van de bestaande bebouwing een nieuwe loods oprichten.

Deze loods zal dienen voor de opslag van materialen en werk- en voertuigen (vuile routing) De beoogde nieuwbouw heeft een oppervlakte van 2.475 m² (82,5 meter x 30,0 meter), een nokhoogte van 12,3 meter en een goothoogte van 6,8 meter. Deze maatvoering is qua hoogte en diepte identiek aan de reeds bestaande bebouwing.

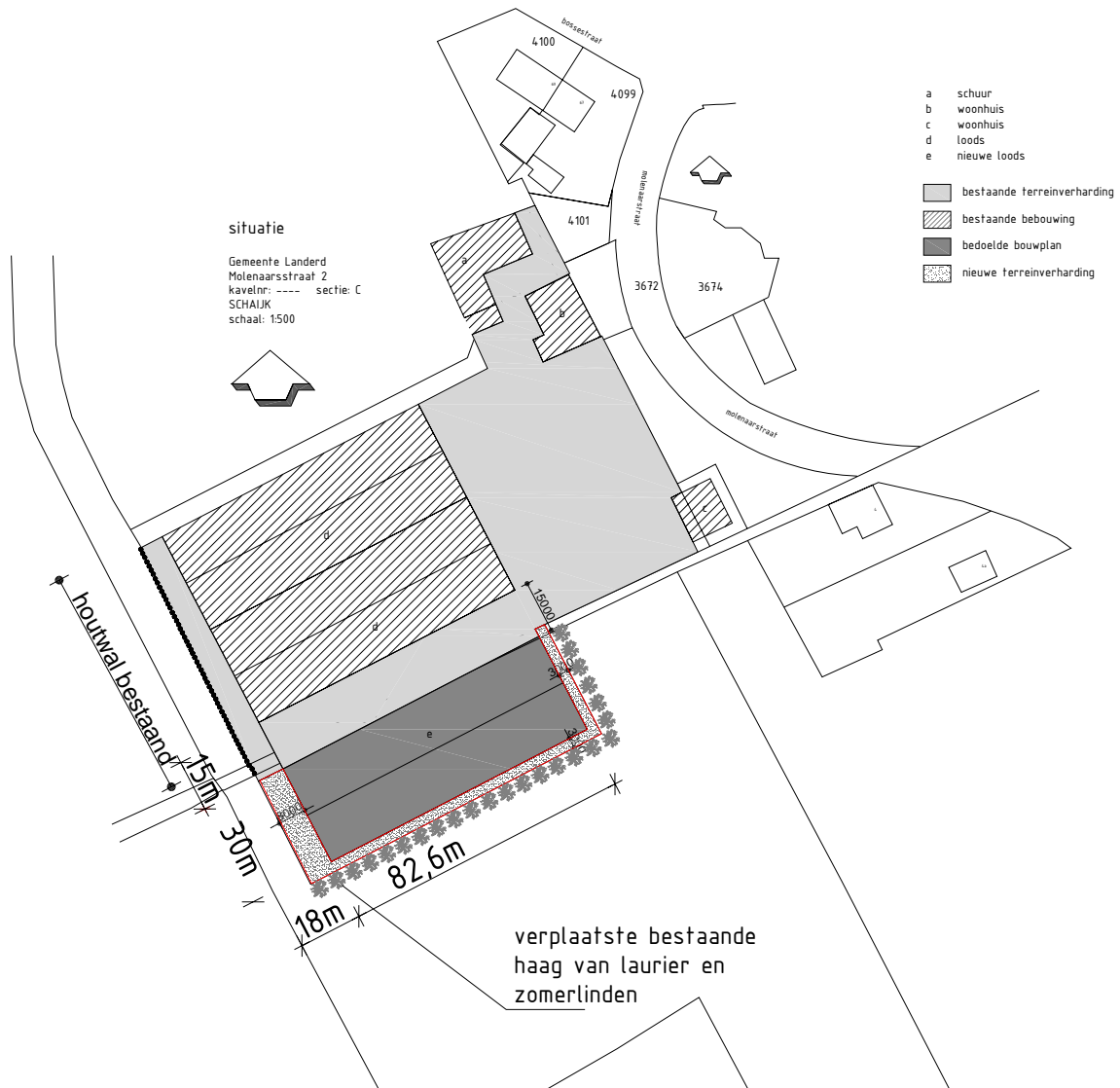
Om de bouw van de nieuwe loods mogelijk te maken dient het bestaande bestemmingsvlak van het bedrijf met een oppervlakte van 1,19 hectare verder te worden vergroot met een oppervlakte van 0,31 hectare tot een totale oppervlakte van 1,5 hectare.

Daarnaast wil men ten behoeve van de landschappelijke inpassing een deel van het perceel (buiten het bouwvlak) inrichten als een brede, robuuste beplantingsstrook (houtwal), waarmee de nieuwe loods en de bestaande loodsen landschappelijk worden ingepast en een groene overgang naar het open buitengebied kan worden gegarandeerd.

Voorgaand initiatief is strijdig met de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied. . Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd hebben op 9 februari 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan een projectbesluit ex art. 3.10 van de Wet Ruimtelijke Ordening ten behoeve van het vergroten van het bouwblok tot 1,5 hectare, het bouwen van een opslagloods en het aanleggen van een robuuste groenstrook aan de Molenaarstraat 2 in Schaijk.

Ten behoeve van deze procedure is het noodzakelijk een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Voorliggend rapport voorziet hierin.

Op onderstaand kaartfragment is schematisch de gewenste uitbreiding van het bouwblok weergegeven voor de te bouwen nieuwe loods. Ook is schematisch aangegeven waar de aan te leggen beplantingsstrook voor de landschappelijke inpassing is gelegen.



Onderstaand kaartje is de "verbeelding" van de plannen. Deze verbeelding is als bijlage 1 met de bijbehorende planregels bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Foto's bestaande bebouwing:



1.2 Ligging van het plangebied:

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Bossestraat en de Molenaarstraat en buiten de bebouwde kom van Schaijk.

Het perceel waarop de uitbreiding van het bedrijf is voorzien is kadastraal bekend als gemeente Landerd, sectie C nummers 3666 en 3668

KADASTRALE SITUATIE:



1.3 Dimensies van de te bouwen opslagloods

De afmetingen van de nieuw te bouwen loods zijn op grond van bedrijfseconomische redenen vastgesteld op (zie ook schetsplan):

Diepte	:	82,5 meter
Breedte	:	30,0 meter
Goothoogte	:	6,755 meter.
Nokhoogte	:	12,275 meter
Bouwoppervlakte begane grond	:	2.475 m ² .
Inhoud	:	22.376 m ³

1.4 Ontsluiting van het bouwplan

Het bouwplan wordt gerealiseerd op een naar het zuiden toe uit te breiden bestaand bedrijfsperceel. Het totale bedrijfsperceel blijft ontsloten via de reeds bestaande brede uitrit aan de Molenaarstraat.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

In het vigerende Interimstructuurvisie en de Paraplunota van de provincie Noord Brabant uit 2008 die vooruitlopend op de medio 2010 vast te stellen Structuurvisie RO en de Verordening Ruimte zijn vastgesteld is de strategie voor de ruimtelijke ontwikkeling voor Noord Brabant voor de komende jaren vastgelegd.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant is expliciet gericht op het behouden en versterken van de natuurlijke leefomgeving en de kernkwaliteiten van het landschap.

Vijf leidende principes geven inhoud aan het streven naar een zorgvuldiger ruimtegebruik.

Deze vijf leidende ruimtelijke principes zijn:

- aandacht voor onderste lagen
- zuinig ruimtegebruik
- concentratie verstedelijking
- zonerings buitengebied
- grensoverschrijdend denken en handelen

De vijf leidende principes worden hierna aan de orde gesteld.

2.1.1. Meer aandacht voor de onderste lagen

Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt door de provincie Noord-Brabant de lagenbenadering toegepast.

Sturend in de ruimtelijke ontwikkeling zijn de onderste lagen. Aantasting van aanwezige gebiedskwaliteiten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Tot de onderste lagen behoren "water" en "bodem" maar ook natuur, landschap en cultuurhistorie.

Met het voorgenomen plan voor de nieuwe loods op het vergrote bouwblok bouw is nadrukkelijk gekeken naar de gebiedskwaliteiten. Met het plan worden geen belangrijke natuurlijke landschappelijke of cultuurhistorische waarden aangetast.

De gronden die worden gebruikt voor het vergroten van het bouwblok worden ook nu voor agrarische doeleinden aangewend en zijn momenteel in gebruik als weide.

Doordat wordt gekozen voor een robuuste landschappelijke inpassing van het bedrijf kan zelfs worden gesteld dat de landschappelijke kwaliteit van het gebied aan de zuidzijde van het bouwblok duidelijk verbeterd, doordat door de genoemde beplantingsstrook het zicht op de bedrijfshallen uiteindelijk zal worden ontnomen.

2.1.2. Zuinig ruimtegebruik

De provincie Noord-Brabant wil voorkomen dat de open ruimte zonder meer wordt ingevuld door intensieve ruimtelijke functies. Mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensivering van het gebruik van ruimte kunnen bijdragen aan zuinig ruimtegebruik. Het bouwplan voorziet in een uitbreiding van een tuinbouwbedrijf.

Het verder intensiveren van de bebouwing op het bestaand bouwblok behoort niet tot de mogelijkheden. Sterker nog: Europese regelgeving op het gebied van HACCP vraagt om uitbreiding van het bouwblok om een loods voor verpakkingsmaterialen, werktuigen en tractoren te kunnen bouwen.

2.1.3 Concentratie van verstedelijking

De stedelijke regio's van Noord-Brabant ontwikkelen zich als compacte stedelijke gebieden. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting centraal en wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag alleen toegestaan waar dat verantwoord is, en mits de bouwopgave niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Dit beleidsuitgangspunt is op dit bouwplan niet van toepassing.

2.1.4 Zonering van het buitengebied

In de vastgestelde Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant is het buitengebied gezoned in een groene hoofdstructuur (GHS), waar de natuurfunctie voorop staat en een agrarische hoofdstructuur (AHS), waar de instandhouding en versterking van de landbouw leidend is. Deze twee hoofdstructuren zijn weer onderverdeeld in de onderdelen Landbouw en Landschap.

Daarnaast zijn Regionale Natuur- en Landschapseenheden (RNLE's) aangeduid, gebieden van ten minste enkele duizenden hectaren die voor ca. tweederde deel uit bos en natuur bestaan, met daaromheen landbouwgronden.

De locatie van het bedrijf en de plaats waar de nieuwe loods is voorzien is gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur, met de toevoeging Landschap en de toevoeging Leefgebied Dassen.

In de AHS-Landschap mogen grondgebonden agrarische bedrijven, zoals tuinbouwbedrijf Jonkergouw, en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven hun bouwblok in beginsel uitbreiden met 15 %, of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage, kleiner zou zijn.

Het plan voorziet in een uitbreiding van het bouwblok tot een oppervlakte van 1,5 hectare passend binnen het vigerende provinciale beleid.



2.1.5 Grensoverschrijdend denken en handelen:

Er wordt meer inhoud gegeven aan grensoverschrijdend beleid. Dit geldt voor waterhuishouding, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid, zowel internationaal als interprovinciaal. Het bouwplan heeft geen grensoverschrijdende aspecten.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Vigerende planologische situatie

Het perceel aan de Molenaarstraat te Schaijk is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan " Buitengebied gemeente Landerd " geldt.

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 1999. Vervolgens is het gedeeltelijk goedgekeurd door GS op 9 mei 2000 (642804). Tegen het goedkeuringsbesluit is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS). De Raad van State heeft op 24 december 2002 (nummer 200002907/1) uitspraak gedaan en heeft het goedkeuringsbesluit gedeeltelijk vernietigd.

Op 25 januari 2005 (642804) hebben GS een herzieningsbesluit vastgesteld. Hiertegen is wederom beroep aangetekend waarover de Raad van State op 15 februari 2006 uitspraak hebben gedaan, (nummer 200502401/1).

GS hebben naar aanleiding van deze uitspraak op 4 april 2006 (642804) een tweede herzieningsbesluit genomen. Hiertegen is beroep aangetekend dat bij uitspraak van 20 december 2006 (nummer 20060349/1) ongegrond is verklaard. Voor de plandelen waaraan goedkeuring is onthouden is geen correctieve herziening vastgesteld.

De gemeente Landerd is momenteel bezig met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied. Vaststelling van het nieuwe plan Buitengebied is voorzien voor het jaar 2011.

De bestaande bedrijfslocatie van tuinbouwbedrijf Jonkergouw is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor "Agrarische bedrijfsdoeleinden (A), grondgebonden"

Het perceel waarop de uitbreiding (de gewenste nieuwbouwoords en de robuuste beplantingsstrook) is voorzien zijn gelegen buiten het bouwblok voor "Agrarische bedrijfsdoeleinde (A)" en heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke /cultuurhistorische en/of abiotische waarden-ALCA".

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden en dus zal de bestemming van deze gronden via een projectbesluitprocedure art. 3.10 WRO dienen te worden gewijzigd naar "Agrarische doeleinden (A)"

Het aanbrengen van de geplande robuuste beplantingsstrook is niet strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om evenwel de duurzaamheid van de houtopstand te waarborgen wordt deze strook positief bestemd en dus meegenomen in de projectbesluitprocedure.

Het initiatief is dus strijdig met het huidige planologische regime. Aan het bouwplan kan geen medewerking verleend worden met een binnenplanse ontheffing of een wijzigingsbevoegdheid volgens art. 3.6 WRO. Een ontheffing volgens artikel 3.22 en 3.23 WRO is evenmin een optie.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd hebben op 9 februari 2010 besloten in principe medewerking te verlenen aan een projectbesluit ex art. 3.10 van de WRO ten behoeve van het vergroten van het bouwblok tot een oppervlakte van 1,5 hectare,

het plaatsen van een opslagloods en het aanleggen van een robuuste beplantingsstrook aan de Molenaarstraat 2 te Schaijk. Dit voornemen is conform art. 1.3.1. Besluit Ruimtelijke Ordening in De Koerier van 17 februari 2010 en op de gemeentelijke website.

2.2.2 Structuurvisie gemeente Landerd

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

In de structuurvisie Plus is aangegeven dat de locatie en de direct ten westen en ten zuiden gelegen gronden moeten worden behouden voor de agrarische functie.

3 Integrale afweging

3.1 Milieu Algemeen beleidskader

In het kader van de doorontwikkeling van tuinbouwbedrijf Jonkergouw is het van belang kennis te nemen van de richtlijnen die zijn opgenomen in de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering".

In deze handreiking zijn voor de milieuaspecten geur, stof geluid en gevaar richtafstanden opgenomen voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen.

In de bedrijvenlijst van de handreiking is voor bedrijfsgebouwen bij tuinbouwbedrijven een grootste richtafstand van 30 meter opgenomen. (deze grootste afstand is opgenomen voor het aspect geluid)

Omdat de afstand tussen de gevel van de beoogde loods en de gevel van de dichtstbijzijnde woning aan de Molenaarstraat 4 circa 85 meter bedraagt, worden er geen onoverkomelijke milieuhygiënische problemen verwacht.

3.1.1 Bodem

In verband met de geplande nieuwbouw is op de locatie aan de Molenaarstraat te Schaijk een bodemonderzoek uitgevoerd volgens de norm NEN 5740. Het rapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

Op grond van de analyseresultaten van het grondwatermonster, wordt de hypothese "niet-verdachte locatie" verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigings situatie op de onderzoeklocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoeklocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater.

3.1.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie in casus dus de te bouwen loods..

Gezien het feit dat de opslagloods kan worden aangemerkt als een niet-geluidsgevoelig object kan een akoestisch onderzoek verder achterwege blijven.

Voor wat betreft de mogelijke geluidsoverlast vanuit de inrichting wordt verwezen naar de op vorige bladzijde reeds aangehaalde VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering".

In deze richtlijnen is ten aanzien van geluid is een richtafstand van 30 meter opgenomen, Gelet op het feit dat de dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van circa 85 meter zijn hier geen geluidstechnische problemen te verwachten.

3.1.3 Energie

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

Voor deze opslagloods zijn geen normen voorgeschreven, maar uiteraard zal zo energiezuinig mogelijk worden gebouwd.

3.1.4 Integrale veiligheid

Ook de veiligheidsnormen met name op het gebied van brandveiligheid zijn de laatste jaren steeds strenger geworden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verplichting tot het aanbrengen van rookmelders. Uiteraard zal de opslagloods voldoen aan de huidige eisen die vanuit de wet- en regelgeving worden meegegeven.

3.1.5 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

Duidelijk is dat er in de omgeving van het tuinbouwbedrijf Jonkergouw geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd.

3.1.6 Luchtkwaliteit

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.

Zoals in de regelgeving is aangegeven draagt dit kleinschalige project niet "in betekende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en het plan behoeft dan ook niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit.

3.1.7 Geur/Stank

Het perceel is gelegen in het Buitengebied van de gemeente Landerd. Binnen de directe omgeving bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuw te bouwen opslagloods vormt voor wat betreft het aspect geur geen belemmering voor omliggende veehouderijen en is de achtergrondbelasting acceptabel zodat een goed leef- en woonklimaat is gewaarborgd.

3.2 Flora en fauna

3.2.1 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.

Voor wat betreft de Natuurbeschermingswet kan worden gesteld dat er in de gemeente Landerd geen te beschermen zogeheten Natura 2000-gebieden voorkomen. Om te bepalen of de voorschriften vanuit de Flora- en Faunawet de gewenste ontwikkeling van het Tuinbouwbedrijf Jonkergouw niet in de weg staan heeft bureau Faunaconsult een quickscan uitgevoerd.

Uit deze quickscan "flora en fauna" van Faunaconsult van augustus 2010 blijkt overduidelijk dat er geen belemmeringen zijn die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan. Uiteraard worden de aanbevelingen voor het verplanten van de bestaande laurierhaag ter harte genomen.

Overigens wordt er, zoals uit het kaartje op bladzijde 15 blijkt, op basis van een daartoe op te stellen beplantingsplan, aandacht besteed aan het versterken van de landschappelijke inpassing van het bedrijf. In onderstaande paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.2.2 Landschappelijk inpassing

De initiatiefnemer is overtuigd van het feit dat het noodzakelijk is de nieuw te bouwen loods landschappelijk goed in te passen om een groene uitstraling naar het Buitengebied ook voor de toekomst te kunnen garanderen.

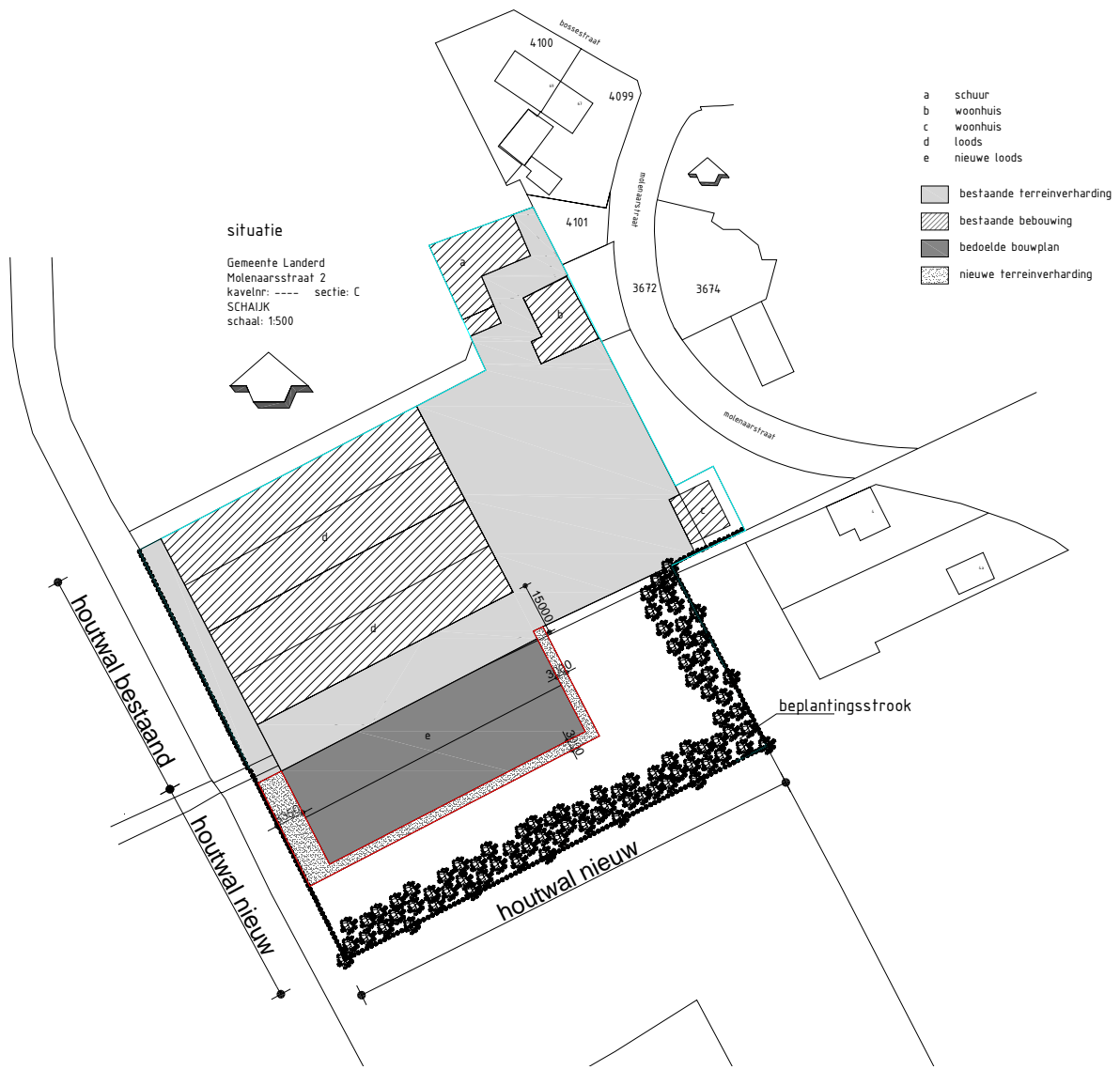
Deze landschappelijke inpassing is ook van belang om de visuele hinder voor de in de nabijheid gelegen burgerwoningen aan de Molenaarstraat 4 en 4a. te voorkomen.

De uitbreiding ligt namelijk in het verlengde van de percelen waarop deze woningen staan en wel op een afstand van circa 85 meter van de gezamenlijke perceelsgrens.

Door de bouw van de opslagloods verdwijnt de visuele hinder van buiten gestalde voertuigen en materialen. Om de uitstraling van de nieuw te bouwen loods te verzachten is gekozen voor een zeer robuuste landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan.

In dit beplantingsplan, wat als bijlage 4 is bijgevoegd, is gekozen voor het aanplanten van bosplantsoen, bestaande uit (groenblijvende) inheemse struik- en boomsoorten, waarvan een aantal al volgroeid zijn als ze worden geplant. Het uit te voeren beplantingsplan is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De houtwal zal in het bestemmingsplan ook als zodanig worden bestemd zodat er sprake zal zijn van een duurzame instandhouding.



3.3 Archeologie

3.3.1 Archeologisch vooronderzoek

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

Voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, zoals aangegeven op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart Noord-Brabant, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

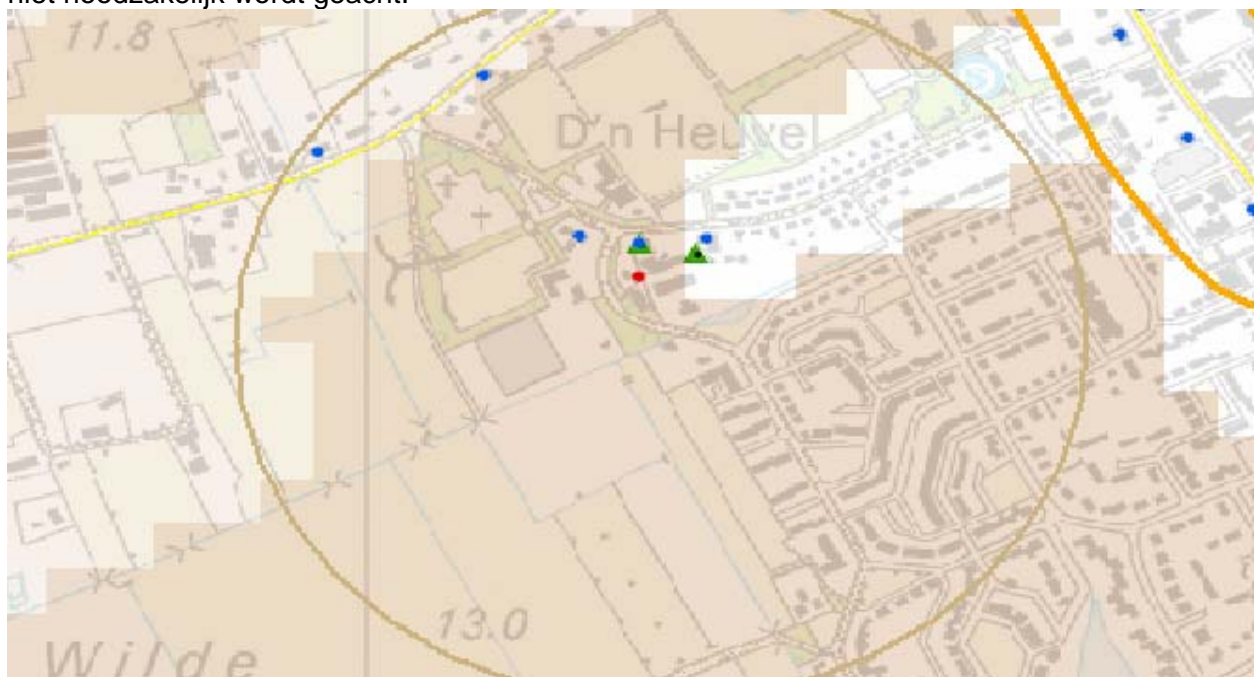
In de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de indicatieve archeologische waarden integraal opgenomen. Een indicatieve archeologische waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond.

Op de kaart staan gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde, gebieden met lage archeologische verwachtingswaarde en gebieden die niet in beeld zijn gebracht en waarvan dus geen nadere gegevens van bekend zijn.

De locatie van het bouwplan staat aangegeven als een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

In verband met het bovenstaande heeft bureau BAAC een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport blijkt dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.



Uitsnede indicatieve archeologische waardenkaart

3.3.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Zoals uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt staat er in de directe nabijheid van de projectlocatie een molen.

Deze molen is sinds jaar en dag in gebruik als woning en als zodanig bestemd in het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Komplan Schaijk 2004 "

Het gehele binnenwerk van deze molen is verwijderd en de kans is verwaarloosbaar dat de molen als zodanig weer in gebruik zal worden genomen. De geplande loods zal dan ook geen belemmering kunnen gaan vormen voor de windvang op basis van een bij in werking zijnde relevante molenbiotoop.

3.4 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.

3.4.1 Watertoets Waterschap Aa en Maas

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

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

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Bij de nieuw te bouwen opslagloods zal het hemelwater rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem.

Het hemelwater zal vanaf het dak via de goten en regenpijpen worden geïnfiltreerd in het grondwater via daar toe aan te leggen "rainboxen" (grintkoffers). Conform een door het Waterschap Aa en Maas aangeleverde berekeningssystematiek is de omvang van deze grintkoffers bepaald. De berekening is als bijlage 6 bijgevoegd. Het hemelwater van de erfverhardingen zal rechtstreeks afwateren op de naastliggende gronden. Gezien het feit dat er sprake is van het infiltreren van het hemelwater in het grondwater is het niet noodzakelijk een waterberging aan te leggen.

Het vuil water zal via een riolaansluiting worden aangetakt op het aanwezige gemengd gemeentelijke rioolstelsel. Via dit gecombineerd stelsel wordt het vuil water verder afgevoerd naar de communale afvalwaterzuiveringsinstallatie.

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

In stedelijk gebied hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer” afgeleid van de trits: “vasthouden-bergen-afvoeren” doorlopen. De initiatiefnemer van het bouwplan zal de opslagloods aansluiten op het waterleidingnet. De aansluiting zal worden aangelegd vanaf de openbare weg en dient als watervoorziening voor de gebruikers van de loods. . Hergebruik van hemelwater is hiervoor niet geschikt. Gelet op de afwegingstrits is er voor gekozen om het schone hemelwater te laten infiltreren naar de bodem. Uit oogpunt van hydrologie en grondwaterstand is dat mogelijk.

- **Hydrologie**

Door de aanwezigheid van de Peelrandbreuk valt het grondwatersysteem in de gemeente Landerd in twee delen uiteen: de Peelhorst en de Centrale Slenk. Het gebied waarin het bouwperceel is gelegen in de Centrale Slenk. Deze bestaat uit dekzand dat gevormd is tot ruggen en dalen. Op de dekzandruggen kan het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakken en verder infiltreren naar het diepere grondwater. De grondwaterstand is hierdoor laag. Deze dekzandruggen kunnen dan ook in de meeste gevallen worden beschouwd als infiltratiegebieden. Onderhavige locatie is ook in een infiltratiegebied gelegen.

- **Grondwaterklassen**

De bouwlocatie ligt aan de rand van Schaijk en het meest nabij het gebied met de aanduiding “C, hoog” In dit gebied is de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper dan 80 cm beneden het maaiveld. Het plan zal hier verder geen positief dan wel negatief effect op hebben.

- **Verdroging**

Het plan ligt niet in de directe nabijheid van een verdroginggevoelig gebied. Verdroging vindt plaats wanneer de waterafvoer groter is dan de watertoevoer. Hierdoor ontstaan allerlei ongewenste effecten als gevolg van vochttekort, toename van mineralisatie en veranderingen in het systeem van infiltratie en kwel. Het plan zal door zijn omvang en ook door de afstand tot verdroginggevoelige gebieden geen negatief effect op de verdroging hebben.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Met de realisatie van het bouwplan neemt het oppervlak aan verhardingen toe. Maar gelet op het feit dat het hemelwater door rechtstreekse infiltratie naar het grondwater wordt geleid kan worden gesteld dat er sprake is van een hydrologisch neutrale toestand.

- **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.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

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

- **Materiaalgebruik**

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

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

3.4.2 Omlegging bestaande watergang

Momenteel is het huidige bouwblok van tuinbouwbedrijf Jonkergouw aan de zuidzijde begrenst met een watergang. In overleg met Waterschap Aa en Maas is bepaald dat deze watergang, die overigens eigendom is van Jonkergouw, om te leggen. De nieuwe watergang zal direct ten zuiden van de aan te leggen robuuste beplantingsstrook worden aangebracht,

Een kopie van de inmiddels ingediende vergunningaanvraag voor het omleggen van de watergang is als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.5 Verkeer

Voor wat betreft parkeren zal de opslagloods worden ontsloten middels het bestaande inrijhek aan de Molenaarstraat.

De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf zal sterk afnemen. Zoals reeds is aangegeven worden momenteel door ruimtegebrek op de bestaande locatie verkeersmiddelen en machines vervoerd vanaf en naar een andere bedrijfslocatie in Schaijk.

Nadat de nieuwe loods in bedrijf is genomen is er voldoende ruimte om alle voertuigen en machines op de bedrijfslocatie zelf te stallen.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt door de heer Jonkergouw ter hand genomen. Het plan is economisch zonder meer uitvoerbaar. Voor het uitvoeren van dit plan is inmiddels al een financiering afgesloten. Voor de gemeente vloeien hier geen kosten uit voort.

Bij de toepassing van een vrijstellingsprocedure ex. Art. 3.10 WRO bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit, dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen.

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

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

4 Procedure

Wettelijk vooroverleg:

In het kader van het wettelijk vooroverleg m.b.t. dit projectbesluit zijn twee reacties ingekomen en wel van de provincie Noord-Brabant en van het Waterschap Aa en Maas. Op verzoek van de provincie Noord-Brabant is in de planregels een definitie opgenomen voor een "grondgebonden bedrijf". Ook is de oppervlakte van de binnen het bouwblok toegestane oppervlakte van kassen gemaximeerd op de in de Verordening Ruimte voorgeschreven 5000 vierkante meter.

Aan het verzoek van het Waterschap Aa en Maas om over te gaan tot het indienen van een zogeheten HNO-tool is inmiddels ook voldaan.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van het definitieve projectbesluit is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de nWRO gedurende zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode van terinzagelegging kunnen er zienswijzen kenbaar worden ingebracht,

5 Conclusie

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan voorgenomen uitbreiding van het bouwblok en de te bouwen opslagloods op het perceel kadastraal bekend gemeente Landerd, sectie C, nummer 4228, plaatselijk bekend Molenaarstraat te Schaijk.

De steeds strengere eisen ten aanzien van voedselveiligheid nopen tot de in deze ruimtelijke onderbouwing voorziene uitbreiding van het tuinbouwbedrijf. Tegelijkertijd kan met de ruimtelijke procedure worden bewerkstelligd dat de landschappelijke inpassing van het bedrijf duidelijk wordt verbeterd. Met het bestemmen van de aan te leggen houtwal wordt de duurzame instandhouding van deze houtwal gegarandeerd.

Het project heeft geen nadelige effecten op de omgeving en omgekeerd. Sterker nog: door uitdrukkelijk aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing aan de zuidzijde en westzijde van de bedrijfslocatie zijn de bestaande ruimtelijke kwaliteiten niet in het geding.

Colofon:

Projectgegevens:

Ruimtelijke Onderbouwing vergroting bouwblok, bouwen van een nieuwe opslagloods en aanleg robuuste beplantingsstrook Tuinbouwbedrijf Jonkergouw , Molenaarstraat 2 te Schaijk

Projectnummer: 071004
Datum: februari 2010
Wijz.A: september 2010
Wijz B: februari 2011

Opdrachtgever:
De heer Jonkergouw
Molenaarstraat 2
6374 GG Schaijk

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