

Ruimtelijke onderbouwing behorend bij;

Bestemmingsplan

Rijksweg 14 te Schaijk

Gemeente Landerd.

Wijzing op ruimtelijke onderbouwing behorende bij bouw van een woning aan de Rijksweg 14 te Schaijk.

Aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning juni 2019

01-4-2020

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing Rijksweg 14	4
2. Beschrijving plangebied	6
2.1 Huidige situatie Rijksweg 14	6
2.2 Beoogde situatie Rijksweg 14	6
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	8
3.3.1 Structuurvisie Landerd	8
3.3.2 Vigerende planologische situatie	9
3.3.3 Beeldkwaliteitsplan	9
4. Landschappelijke inpassing	13
4.1 Nota kwaliteitsverbetering	13
4.2 Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027	13
4.2.1 Rijksweg 14 en ligging in randzone Maashorst / 't Mun	13
4.2.2 Landschappelijke inpassing Rijksweg 14	15
5. Waterhuishouding	17
5.1 Beleid	17
Watertoets	
Waterbeheerplan 2016-2021	17
Keur	18
Legger	18
Uitgangspunten watertoets	19
5.1.1 Rijksweg 14	20
6. Infrastructuur	21
6.1 Verkeer en parkeren	21
6.1.1 Rijksweg 14	21
6.2 Kabels en leidingen	21
Bijlage 1	22
Visie Landschappelijk inpassing als opgesteld door “Plannendokter” te Reek	
Bijlage 2	23
Bepalingsplan opgesteld door “Plannendokter” te Reek en aangepast door BOGAERT. Atelier voor bouwkundig ontwerp	

1. INLEIDING

Op 10 maart 2016 is bovengenoemd bestemmingplan vastgesteld en in werking getreden.

Het benoemde bestemmingsplan is voor wat betreft Rijksweg 14 toegespitst op een op dat moment gehanteerd ontwerp voor de bouw van een woning met bijgebouw.

Destijds is het bouwperceel met het daarop aangeboden ontwerp en bijbehorend bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan e.d. niet tot een verkoop en realisatie gekomen.

Inmiddels is medio 2018 het kavel verkocht en ben ik met mijn opdrachtgevers gaan ontwerpen naar een op de locatie en bij de wensen van de opdrachtgevers passende woning. Veelvuldig is overleg geweest met de stedenbouwkundige, behandelend ambtenaar en de architecten van de welstandcommissie. Uiteindelijk is een overeenstemming bereikt over de woning waarvan mijn opdrachtgevers voornemens zijn deze op genoemde locatie te bouwen.

Echter voldoet deze woning op één punt niet aan het bestemmingsplan, dat betreft de in het bestemmingsplan geldende goothoogte van 4,5 m1. De goothoogte van het hoofdgebouw is deels 5,25 m1. Overige goten van het hoofdgebouw zijn aanzienlijk lager dan de toegestane 4,5 m1.

Voor wat betreft het beeldkwaliteitsplan is de woning ook op diverse punten afwijkend. Hierover is diverse keren overleg geweest met de stedenbouwkundige, de behandelend ambtenaar en de architecten van de welstandcommissie.

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het verleden is door de voormalig eigenaar, een procedure tot wijziging bestemmingsplan opgestart, in overleg en samenwerking met de gemeente Landerd. Deze wijziging bestond uit het beëindigen van de bestemming "Horeca" op het perceel Rijksweg 14 te Schaijk en de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen op het perceel Rijksweg 14 en aan de Willevenstraat ongenummerd te Schaijk. Deze twee bouwinitiatieven zijn destijds gekoppeld om te voorkomen dat de ontwikkeling van de twee Ruimte voor Ruimte woningen start alvorens de horecabestemming van het perceel Rijksweg 14 is omgezet naar een woonbestemming.

10 maart 2016 is het bestemmingsplan waarin bovenstaande wijzigingen zijn opgenomen vastgesteld.

Voor het destijds vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken als o.a. beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inrichtingsplan, is een specifiek woningontwerp voor Rijksweg 14 als uitgangspunt genomen.

Inmiddels is het perceel aan de Rijksweg 14 in handen gekomen van nieuwe eigenaren met hun eigen wensen m.b.t. de te bouwen woning. Hierover is overleg geweest met de diverse specialisten binnen het gemeentehuis van de gemeente Landerd en in principe is aangegeven medewerking te willen verlenen, d.m.v. een uitgebreide omgevingsvergunning, aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor wat betreft de goothoogte van de hoofdwooning.

De goothoogte dient te worden verhoogd naar 5,25 m1., i.p.v. de toegestane 4,5 m1.

1.2 Ligging en begrenzing Rijksweg 14

Het perceel Rijksweg 14 is gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Schaijk. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het perceel Rijksweg 14 globaal weergegeven.



Globale ligging Rijksweg 14 te Schaijk, perceel rood omcirkeld.

Het perceel Rijksweg 14 heeft een oppervlakte van ca. 11.253 m² en wordt aan de noordzijde begrensd door de Rijksweg Bosschebaan (N324). De Tolstraat vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. De zuid- en oostzijden worden begrensd door een uitloper van het Maashorstgebied, terwijl de westelijke begrenzing bestaat uit een agrarisch perceel.

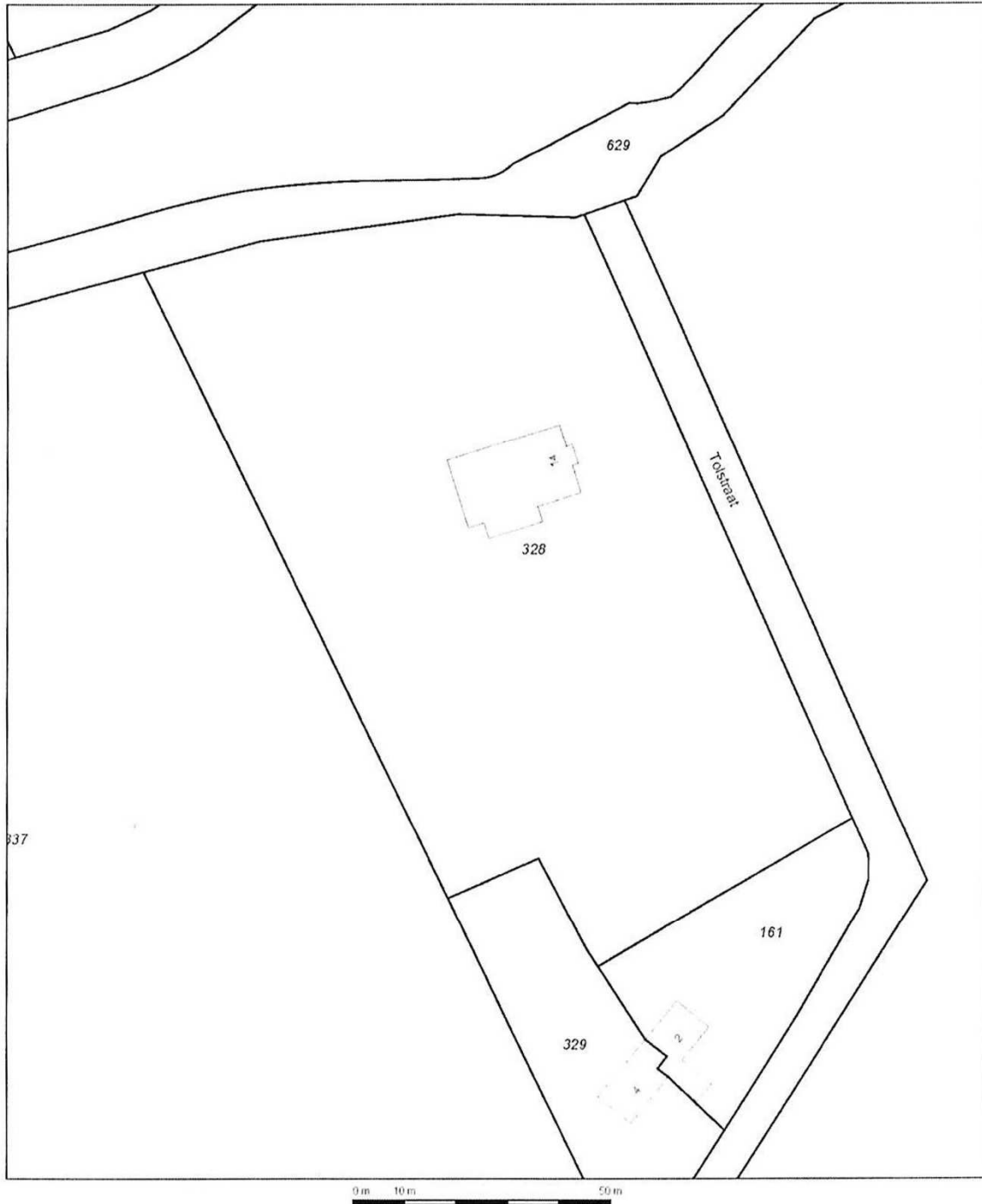


Globale begrenzing Rijksweg 14 te Schaijk, perceel rood omlijnd.

Kadastrale ligging Rijksweg 14

Het perceel aan de Rijksweg 14 staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie I, perceel 328.


Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	SCHAIJK
25	Huisnummer	Sectie	I
—	Kadastrale grens	Perceel	328
---	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
---	Overige topografie		

Voor een aansluitend uittreksel: ERIDROVEN, 8 december 2010
De bevoegde van het kadaster en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie Rijksweg 14

In het verleden heeft op het perceel Rijksweg 14 een brand gewoed waardoor het voormalige horecapand geheel is verwoest. Tevens is in het verleden een sloopvergunning afgegeven en zijn de restanten van het horecapand en deels de terp waarop deze was gevestigd verwijderd.

De keldervloer van het horecapand en een gedeelte van de terp zijn nog aanwezig op het terrein.

2.2 Beoogde situatie Rijksweg 14

Op 10 maart 2016 is het bestemmingsplan vastgesteld waarin de voormalige horecabestemming is gewijzigd naar een bestemming burgerwoning met een maximum inhoud van 1000 m³.

De burgerwoning wordt gebouwd conform de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

In overleg met de stedenbouwkundige en de architecten van de welstandcommissie is toestemming om van het beeldkwaliteitsplan af te wijken m.b.t. de gewenste te bouwen woning.

In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan staat vermeld dat de nieuwe burgerwoning net als het horecapand op een terpvormige verhoging komt te liggen, met een relatief steile helling rondom. Ter hoogte van het bouwvlak mag de woning worden voorzien van een kelder. De inhoud van de toekomstige kelder wordt niet meegeteld bij de maximale inhoudsmaat van de burgerwoning. Onderstaande afbeelding bevat een indicatie van de toekomstige woning.



Impressie nieuwe woning Rijksweg 14 te Schaijk.

De woning zal gedeeltelijk bestaan uit 2 bouwlagen met kap, de in het hoofdgebouw geïntegreerde aanbouw bestaat uit 1 bouwlaag met een in het hoofd dak verbonden kap.

Aan de rechter zijgevel is een uitbouw gesitueerd welke ruim onder de goot van het hoofdgebouw in de bouwmassa grijpt. Hierbij wordt verwezen naar de bij de uitgebreide omgevingsvergunning ingediende bestektekeningen; 216 BE-01 t/m 216 BE-06.



Impressie nieuwe woning Rijksweg 14 te Schaijk.

3. BELEIDSKADER

Delen van conclusies en teksten zijn overgenomen uit het oorspronkelijke bestemmingsplan indien van toepassing en voor zover hierop geen wijzigingen van toepassing zijn. Gezien de geringe afwijking t.o.v. het eerder vastgestelde bestemmingsplan en de daarin opgenomen conclusies zijn diverse onderzoeken niet opnieuw van toepassing.

3.1 Rijksbeleid

Conclusie

Het perceel aan de Rijksweg 14 te Schaijk, valt niet onder de werkingssfeer van de SVIR. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de SVIR.

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Conclusie

Het beplantingsplan, is aangepast o.b.v. de nieuwe burgerwoning t.o.v. de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende eerdere schets van een woning. Door uitvoering van het beplantingsplan worden de aanwezige natuur- en landschapswaarden versterkt en wordt zodoende voldaan aan het beleid van het kerngebied groenblauwe mantel.

De verkeersaantrekkende werking van het perceel zal t.o.v. de eerdere woning niet toenemen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

De locatie wordt landschappelijk ingepast waardoor de aanwezige landschappelijke kwaliteiten worden verbeterd. De ontwikkeling past qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van de groenblauwe mantel en is niet in strijd met het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord Brabant (25 oktober 2019).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Landerd

Conclusie

Door het landschappelijk goed inpassen van het plan zal de kwaliteit van de zone rondom de Rijksweg sterk worden verbeterd.

Gesteld wordt dat de herstructurering van de locatie Rijksweg 14 een goed voorbeeld is van een project waarbij de ruimtelijke impact op de omgeving een positieve impuls krijgt. Er zal sprake zijn van een grootschalige verbetering van de uitstraling van de locatie, onder meer door het landschappelijk inpassen van het perceel. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie van de gemeente Landerd.

3.3.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied perceel Rijksweg 14 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “buitengebied”, dat door de raad van de gemeente Landerd is vastgesteld d.d. 23 mei 2013.

Voor het perceel Rijksweg 14 is op 17-5-2017 het bestemmingsplan vastgesteld “Rijksweg 14 te Schaijk”. Het perceel heeft de bestemming “wonen”. Op het perceel is een bouwvlak ingetekend waarbinnen de woning gebouwd dient te worden. Op een deel van het perceel ligt eveneens de bestemming “Waarde archeologie 3”. Als eerder beschreven ligt het perceel binnen de groenblauwe mantel.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan

Het bij de bestemmingsplanwijzing ingediende beeldkwaliteitsplan dient te worden aangepast aan het huidige ontwerp van de woning.

Vooruitlopend op de mogelijkheden om af te wijken van o.a. het beeldkwaliteitsplan, bkp, en bestemmingsplan, bp, heeft op maandag 16 juli 2018 een overleg plaatsgevonden tussen BOGAERT. Atelier voor bouwkundig ontwerp, de behandelend ambtenaar en de stedenbouwkundige van de gemeente Landerd.

Hier is een eerste voorlopige ontwerpschets voorgelegd en besproken voor wat betreft de afwijking van het bp en het bkp. De beide heren hebben aangegeven dat nieuwe ruimere randvoorwaarden moeten kunnen worden opgesteld met een motivatie, mits de welstandcommissie met deze wijziging kan instemmen en mits het landschappelijk inpassingsplan wordt aangepast.

Op 13 september 2018 heeft een overleg plaatsgevonden met de opdrachtgevers, BOGAERT. Atelier voor bouwkundig ontwerp, de behandelend ambtenaar, de beleidsmedewerker en de welstandsarchitecten van de gemeente Landerd, m.b.t. mogelijke afwijking van het geldende beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan (afwijking goothoogte met 75 cm).

De welstandsarchitect van de gemeente Landerd heeft het beeldkwaliteitsplan geschreven, gebaseerd op de welstandsnota van 2011. Aangegeven wordt dat de in 2015 opgestelde nieuwe welstandsnota, ruimer is qua mogelijkheden voor bouwen van nieuwe woningen en bijgebouwen. De heren van de welstandcommissie geven aan dat het wel de bedoeling is om typologie van gebouwen eenduidig vast te stellen, voor wat betreft vorm van woning en daken.

In dit overleg wordt aangegeven dat drie peilers belangrijk zijn voor het verlenen van medewerking voor afwijken van bp en bkp; welstand, stedenbouw en landschap. Wanneer we met deze drie afdelingen tot een overeenstemming kunnen komen is men bereid medewerking te verlenen aan het ingediende plan. N.a.v. dit overleg gaan de heren van de welstandcommissie e.e.a. bespreken met de stedenbouwkundige.

Op dit moment is wel al kort gekeken naar het ingediende voorlopige ontwerp en zijn kleine opmerkingen geplaatst.

Op 19 november 2019 heeft een tweede overleg plaatsgevonden tussen BOGAERT. Atelier voor bouwkundig ontwerp, de beleidsmedewerker en de stedenbouwkundige van de gemeente Landerd m.b.t. een nieuw opgesteld schetsplan.

De stedenbouwkundige vindt het voorstelbaar om de gevraagde woning te bouwen mits de hoge terp komt te vervallen. Als referentiewoning is de woning aan de Rijksweg 4 (foto's onder) aangedragen. Dit betreft een jaren '30 woning, bestaande uit 2 verdiepingen met daarboven een afwijkende kapvorm, de woning heeft uitbouwen aan diverse niveaus.



Op de diverse percelen gelegen en gericht naar de Rijksweg zijn verschillende typologiën woningen / boerderijen aanwezig. Bouwvolume met de weg mee alsmede haaks op de weg, zo ook voor dakvormen. Qua kleuren zijn baksteen gebouwen, geel / rood / grijs genuanceerd aanwezig, ook geschilderde of gestucte gevels. Dakpannen in beton of keramische uitvoering in kleurvarianten grijs en oranje. Diverse woningen aan de Rijksweg zijn gebouwd op een noemenswaardige terp, bijvoorbeeld Rijksweg 26 Schaijk.



Woning op terp, Rijksweg 26 Schaijk

Besproken in dit overleg zijn de volgende uitgangspunten;

- Terp verkleinen
- Duidelijk onderscheidt tussen hoofd- en bijgebouw.
- Ontwerp laten inspelen op de locatie, hoek Tolstraat – Rijksweg
- Kleur en materiaalgebruik passend in de omgeving.

Hierop is het ontwerp aangepast en verder uitgewerkt om op 20 december 2018 te worden toegelicht en besproken in de welstandsvergadering.

Conclusies van dit overleg:

Stedenbouw:

De woning als getekend in het ingediende schetsplan past qua massa, kleur en materiaalgebruik in de omgeving. De terp van ca. 1m1. dient verder te worden uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan, zie bijlage 1, Visie landschappelijke inpassing, pagina 17.

Welstand:

De commissie is van mening dat het nieuwe plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voorgestelde materialen voor gevels en daken zijn akkoord bevonden.

Situeringseisen

In het beeldkwaliteitsplan zijn situeringseisen voor de nieuwbouw opgenomen. De toekomstige woning zal net als het voormalige restaurant op een terpvormige verhoging komen te liggen, met een geringe hoogte van ca. 1m. De terp zal glooiend wegvloeien in het perceel en daarmee aansluiten op de aangrenzende percelen / gebieden.

Het verlagen van de terp, welke specifiek genoemd is in het bestemmingsplan, is een eis van de stedenbouwkundige om het voorgelegde ontwerp te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4 Landschappelijke inpassing van het bestemmingsplan geeft weer dat de woning op de oorspronkelijke terp gebouwd moet worden.

In overleg met de stedenbouwkundige en de welstandsarchitecten is besproken de terp aanzienlijk te verlagen tot ca. 1 m1 hoogte en het tuinperceel rondom hierin geleidelijk te laten overlopen.

De woning komt met deze lagere terp iets boven het niveau van de Rijksweg N324. Door de woning op een kleine verhoging te plaatsen heeft de locatie de uitstraling waar de plek en omgeving naar vraagt.

Hoofdvorm / massaopbouw

Passend in de gebiedskarakteristiek is een eenduidige hoofdvorm met dwarskap voorstelbaar. De goothoogte van de hoofdbouw bedraagt maximaal 5,25 m. uitbreidingen van de hoofdbouw zijn toegestaan aan de zijgevels en achtergevel. Door een gedeelte van de uitbouwen te integreren in de kap van de hoofdbouw blijft de eenduidige hoofdvorm helder. Hoofdvorm bestaat uit 2 verdiepingen met een kap.

Aanbouwen dienen terug te liggen van de voorgevel van de hoofdvorm, zodat deze als zodanig herkenbaar zal blijven. Vrijstaande bijgebouwen zijn mogelijk achter het hoofdvolume.

Gevelopbouw, en materialen/kleuren van de hoofdvlakken

De gevels dienen – passend in de gebiedskarakteristiek – minimaal voor een groot gedeelte als doorlopend gevelvlak te worden uitgevoerd. Eigentijdse ingrepen als metselwerk pilaren en grote gevelopeningen worden in de voorgevel zoveel mogelijk beperkt.

Er wordt een meer eigentijds element toegevoegd om de woning een eigen karakter en uitstraling te geven. Ramen vormen gaten in de doorgaande gevelvlakken waarbij aan de tuinzijde ook weer afwijkende grote raam/puivlakken zijn toegestaan. Historiserende vormgeving past niet in de gebiedskarakteristiek. Moderne interpretaties van de omliggende vormgevingsprincipes zijn mogelijk. Door de woning naar de Rijksweg N 324 en tevens noordzijde van het perceel te voorzien van kleinere gevelopeningen en door nagenoeg geen verblijfsruimten te situeren achter deze gevels, zal zoveel mogelijk geluidshinder van de Rijksweg N324 worden beperkt. De belangrijkste verblijfsruimten van de woning zijn gesitueerd aan de achtergevel en op het achterdeel van het perceel.

Tevens i.v.m. de eerder genoemde beperking van geluidshinder van de Rijksweg N 324 en om aan deze zijden zoveel mogelijk gebruik te kunnen maken van de natuurlijke energiebron, de zon. De koude noordzijde wordt benut voor ondergeschikte ruimten als entree, trappenhuis, berging en een afsluitbare studeerkamer.



Impressie achtergevel woning

Gevels dienen in metselwerk te worden uitgevoerd, voorgesteld en goedgekeurd is de Rijswaard Auriga voor de grote gevelvlakken en de Rijswaard Mensa voor de plint en pilasters. De schuine daken dienen te worden uitgevoerd in een dakpan, voorgelegd en goedgekeurd is de Kleidakpan Smooth Brindle Acme.

Lariks houten gevelelementen in de entreepartij, welke dienst doen als shutters om privacy op de verdieping te waarborgen.

De grootte van het perceel, de situering van het perceel aan de Rijksweg N 324 en het aangrenzende Maashorstgebied alsmede de diversiteit van aanwezige woningen / boerderijen / bedrijven vormen allen samen een perfecte combinatie om een woning met eigen uitstraling en verschijning te realiseren. Door gebruik te maken van traditionele materialen en kleuren past de woning zonder meer bij de overige verspreide bebouwingen in de omgeving.

Uitzonderingen/afwijkingen

De nota welstandsbeleid geeft aan dat het mogelijk is om van de uit de gebiedskarakteristiek afgeleide beeldkwaliteit af te wijken, echter onder de volgende voorwaarden.

- De afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijkingen zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.
- Een woning die zich qua hoofdvorm, dakvorm en dak materialisatie in zijn omgeving voegt zou zich door een andere gevelkleur kunnen onderscheiden.

In het kader van een beeldkwaliteitsplan zijn – met mate – in overleg ook andere afwijkingen mogelijk.

4. Landschappelijke inpassing

Beknopte samenvatting van oorspronkelijke bestemmingsplan, NL.IMRO.1685.bpschajkRvRRijksw-VG01 “Rijksweg 14 te Schaijk”.

4.1 Nota kwaliteitsverbetering

Op 18 april 2013 is de Nota Kwaliteitsverbetering van de gemeente Landerd in werking getreden. De nota is opgesteld om een beleidskader te creëren waaraan ingediende verzoeken tot afwijking of partiële herzieningen van bestemmingsplannen gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Landerd, kunnen worden getoetst.

Volgens de RRO-afspraken zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben: categorie 1 met een lichte impact, categorie 2 met een beperkte impact en categorie 3 met een aanzienlijke impact. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vervolgens gerelateerd aan de mate van impact.

De geplande ontwikkeling op het perceel Rijksweg 14 kan worden aangemerkt als een ingreep met een lichte impact (categorie 1). Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 1 volstaat een traditionele landschappelijke inpassing. Omdat de locatie is gelegen op de rand van de Maashorst en de overgang naar 't Mun is bij de landschappelijke inpassing van de lolactie Rijksweg 14 aansluiting gezocht op de bestaande landschappelijke kwaliteiten van deelgebieden De Maashorst en 't Mun en de situeringseis om de woning op een terp te plaatsen.

4.2 Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027

Het landschapsbeleidsplan 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 worden de volgende doelen beschreven:

- Het realiseren van een groene door-adering 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 verbetert;
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn;
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

4.2.1 Rijksweg 14 en ligging in randzone Maashorst / 't Mun

Het perceel aan de Rijksweg 14 is gelegen in de randzone van deelgebied De Maashorst en 't Mun. Provinciaal landschap De Maashorst is met zijn bos en heideterreinen het grootste aaneengesloten natuurgebied van Brabant. In het hart is binnen de als Ecologische hoofdstructuur (EHS) aangewezen gronden nog een landbouwenclave aanwezig. Landschappelijke ontwikkeling De Maashorst is voor dit deelgebied vooral gericht op het ontwikkelen van De Maashorst tot een robuuste natuurkern bestaande uit een centrale open ruimte met daaromheen natuurlijk bos waarin natuurlijke processen, zoals een natuurlijk

watersysteem, alle ruimte hebben. Daarnaast wordt de ontwikkeling van een levendige schil om de natuurkern heen, waarin wonen, werken, landbouw en recreatie samengaan beoogd. De gronden in het open middengedeelte van De Maashorst dienen in de tijd te worden verworven en op basis van 'Natuurplan De Maashorst' worden omgevormd tot heide/bosgebied. De randen van het bosgebied dienen te worden omgevormd tot mantel- en zoomvegetatie.

Ecologische ontwikkeling De Maashorst

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het omvormen van De Maashorst tot een begeleid natuurlijke eenheid op zandgronden, de realisatie van een Ecologische verbindingzone (EVZ) tussen De Maashorst – Herperduin en een EVZ tussen De Maashorst – Reekse Heide, het versterken van het leefgebied voor bos- en struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren en het maken van foerageergebieden voor bosdieren.

Recept De Maashorst

Primaire landschapsversterking in dit gebied dient te gebeuren middels de aanleg van het project zoals genoemd is in het Natuurplan De Maashorst (o.a. ontwikkelen heide en schraal grasland in middengebied Maashorst). Aanvullende landschapsversterking dient te geschieden middels de volgende landschapselementen: - Ontwikkelen mantel- en zoomvegetatie, circa 25 meter breed; - Foerageergebied bosdieren (te zien als zoom), minimaal oppervlak 500 m².

't Mun

Deelgebied 't Mun ligt ten westen van Schaijk en bestaat uit oude buurtschappen en grootschalige tuinbouwbedrijven. Het is omgeven door bos, de A50 en de dorpsrand van Schaijk.

Landschappelijke ontwikkeling 't Mun

De landschappelijke ontwikkeling voor dit deelgebied is vooral gericht op het aanzetten van west-oost gerichte linten met bosjes, singels en erfbepanting en het behoud van open ruimtes tussen de structuren.

Ecologische ontwikkeling 't Mun

De ecologische ontwikkeling is toegespitst op het verbreden van Ecologische verbindingzone Maashorst-Herperduin, het versterken van het leefgebied voor struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren en het maken van een foerageergebied voor bosdieren tussen Herperduin en de A50.

Recept 't Mun

Bovenstaande landschappelijke en ecologische ontwikkelingen dienen met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen te gebeuren: - Droge bosjes van Zomereik, Berk en Es (samen 15%) verder gevarieerd, zoals Vuilboom, Hazelaar en Meidoorn met een minimaal oppervlak van 200 m²; - Droge singles met een minimale lengte van 100 meter; - Kruidrijke zoom van extensief bloemrijk grasland en ruigte met een minimale lengte van 200 meter.

4.2.2 Landschappelijke inpassing Rijksweg 14

Aansluitend op het recept voor deelgebieden De Maashorst en 't Mun en de situeringseisen zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Rijksweg 14 is een beplantingsplan opgesteld door de Plannendokter te Reek.

Het beplantingsplan voor het perceel Rijksweg dient te worden aangepast. Stedenbouw en welstand zien graag de glooiing van de terp over gaan in het perceel. In het nieuwe beplantingsplan is de nieuwe bebouwing opgenomen, zie Bijlage 2 pagina 18.

Het perceel bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van de kruising Rijksweg N 324 met de Tolstraat. Aan het zuiden en oosten grenst het perceel aan bosgebied, de noord en westzijden grenzen aan open agrarisch gebied. Het perceel ligt op de rand van de Maashorst naar de overgang naar 't Mun. Om de natuurkern De Maashorst heen dient een levendige schil ontwikkelt te worden, waarin wonen, werken, landbouw en recreatie samengaan. Randen van het bosgebied De Maashorst dienen te worden omgevormd naar mantel/ en zoomvegetatie. 't Mun wordt gekenmerkt door oude buurtschappen en grootschalige tuinbouwbedrijven en is omgeven door bos, de A50 en de dorpsrand van Schaijk. Landschappelijk ontwikkelingen voor 't Mun worden gezocht in het aanleggen van west/oost gerichte linten met bosjes, singels en erfbeplantingen, waarbij de open ruimtes tussen de structuren behouden moeten blijven.

Om het randgebied De Maashorst en 't Mun te versterken worden voorstellen gedaan als;

- (De Maashorst) Het ontwikkelen van mantel- en zoomvegetatie met een breedte van ca. 25 m1.
- (De Maashorst) Foerageergebieden voor bosdieren aanleggen met een minimale oppervlakte van 500 m2
- ('t Mun) aanleggen van droge bosjes, minimaal oppervlak van 200 m2.
- ('t Mun) aanleggen van droge singels, minimale lengte 100 m1.
- ('t Mun) aanleggen van een kruidenrijke zoom met een minimale lengte van 200 m1.

Mantel- en zoomvegetatie

Een vegetatie die de overgang van bos naar open terrein markeert in natuurlijke situaties. Deze vegetatie beschermt het bos tegen invloeden van wind of randinvloeden van herbiciden of invloeiing van mest van de nabijgelegen akkers. De vegetaties zijn doorgaans struweelvegetaties met onder meer meidoorn, crataegus species, sleedoorn prunus spinosa, boswilg salix caprea en braam rubus fruticosus.

Een mantel- en zoomvegetatie kan deels in het bos, deels in de omliggende graslanden worden aangelegd. Een deel van de bosrand kan worden teruggezet en een strook van enkele meters grasland kan worden uitgerasterd. Op deze manier ontstaat er meer ruimte voor een geleidelijk verloop van boomzone naar bijvoorbeeld grasland, via een struikzone en een ruigtezone, er ontstaat meer variatie.

Foerageergebied bosdieren

Agrarische gronden en weiden ontwikkelen tot extensief bloemrijk grasland met ruige mantel- en zoomvegetatie. Met als doel het versterken van het leefgebied voor struweelsoorten als vogels, insecten en knaagdieren.

Droge bosjes

Het vrij uit laten groeien van aangeplante bosjes van o.a. zomereik (35%), berk en es (samen 15%) aangevuld met een variatie van vuilboom, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, krent, hulst, lijsterbes en hondsroos. De bosjes vrij laten uitgroeien en aan de randen scheren of pleksgewijs snoeien. Snoeiwerkzaamheden van 1 november tot 15 maart.

Minimaal oppervlak 200 m²

Singel droog

Het vrij uit laten groeien van aangeplante bosjes van o.a. zomereik (35%), berk en es (samen 15%) aangevuld met een variatie van vuilboom, hazelaar, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, krent, hulst, lijsterbes en hondsroos. De bosjes vrij laten uitgroeien en aan de randen scheren of pleksgewijs snoeien. Snoeiwerkzaamheden van 1 november tot 15 maart.

Minimaal 7 m¹. breed, boomvormers in de middelste 3 rijen planten, verschoven plantverband van 1,5 x 1,5 m.

Kruidenrijke zoom

Het spontaan laten ontstaan van een extensief bloemrijk grasland en ruigte, met een minimale breedte van 9 m¹ waarbij 1 x in de 2 jaren kan worden gemaaid. Daarbij wordt het maaisel afgevoerd, de zoom dient niet te worden bemest.

5. Waterhuishouding

5.1 Beleid

Europese kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water (KRW) is opgesteld om de waterkwaliteit in Europa te verbeteren. De richtlijn is sinds 2000 van kracht. In de richtlijn staan afspraken die ervoor moeten zorgen dat uiterlijk in 2027 het water in alle Europese landen voldoende schoon en gezond 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

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 staat beschreven voor welke opgaven we staan (zoals de klimaatverandering), welke doelen Waterschap Aa en Maas wil bereiken, hoe ze dat doen en met welke partners. Het Waterbeheerplan hangt samen met het Provinciale en het Nationale Waterplan, met de plannen van de waterschappen en met de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet om een waterbeheerplan op te stellen.

Waterveiligheid en waterkwaliteit zijn twee belangrijke onderwerpen uit het Waterbeheerplan 2016-2021.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- * veilig en bewoonbaar
- * voldoende water en robuust watersysteem
- * schoon water
- * gezond en natuurlijk water
- * Het leveren van maatschappelijk meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Oppervlaktewaterlichaam:

Op het betreffende perceel wordt volgens het beplantingsplan een poel (vijver) aangelegd. Een poel is een relatief klein oppervlakte water met een natuurlijke doelstelling en heeft als geïsoleerd water weinig invloed op de waterhuishouding als geheel. De Keur geeft regels m.b.t. de grootte, diepte en het talud voor een aan te leggen poel.

Kortdurende activiteiten en werken in en nabij wateren:

Tijdelijke activiteiten en werken in en nabij wateren en daarbij behorende beschermingszones voor de duur van ten hoogste één week. Degene die de werken maakt brengt na de uitvoering, het oppervlaktewaterlichaam en de beschermingszone terug in de staat zoals deze voor uitvoering van de werken aanwezig was. De waterafvoer van aangrenzende percelen moet ten alle tijde gewaarborgd blijven. Alle materialen die vrijkomen bij het uitvoeren van de werken moeten verwijderd worden.

Op het betreffende perceel houdt dit in dat de sloot/watergang aan de westzijde van het perceel volgens het beplantingsplan, plaatselijk dient te worden verbreed. Bij uitvoering van deze werkzaamheden de voorschriften en regels van de Keur hanteren.

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater:

Plannen dienen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Doel hiervan is te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppeling van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen de onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 de meest wenselijke is en optie 5 het minst wenselijk is.

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater
5. Afvoeren naar riolering

Voor voorgenomen plan wordt een vijver aangelegd waarnaar het hemelwaterwater van de verharde oppervlakten wordt geloosd. De poel is een hemelwaterretentievoorziening op het perceel.

Tevens heeft het nieuw beoogde plan en aanzienlijk kleiner verhard oppervlak dan de voormalig aanwezige bebouwing en bestratingen. Het merendeel van het hemelwater zal infiltreren in de bodem.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en

bijbehorende beschermingszones aangegeven. Verder is in de legger opgenomen wie onderhoudsplichtig is.

Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ontwikkelingen dient initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is.

In voorliggend plan is de woning op een terp gesitueerd, zodat wateroverlast op het relatief laag gelegen perceel rondom de woning niet of nauwelijks zal optreden.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden.

In voorliggend plan zal het vuile water worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke vuilwaterriool. Het schone hemelwater zal verwerkt worden op het eigen terrein. Middels infiltratie in de bodem en bij overschot van schoon hemelwater zal worden geborgen in de vijver / poel (retentievoorziening).

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater.

In voorliggend plan wordt het schone hemelwater, als eerder beschreven, geïnfiltreerd in de bodem en dus verwerkt op/in het eigen terrein.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijk GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.

In voorliggend plan zal de nieuwe situatie een grote verbetering zijn t.o.v. de bestaande situatie. Ca. 6000m² verharding zal verdwijnen. De ontwikkelingen zullen geen invloed hebben op de normale grondwaterstand.

5. Water als Kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als 'belevingsobject' aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven.

Bovenstaand is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld. Vanwege de geringe omvang van het plan zal er geen grote waterberging op het perceel worden aangelegd. Als eerder vermeld zal volgens het beplantingsplan echter wel een geringe vijver worden aangelegd.

6. Meervoudig ruimtegebruik

Er moet ruimte voor water gecreëerd worden en m² zijn duur, maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het verlies van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken.

In voorliggen plan is geen gebrek aan ruimte om juist ruimte voor water te creëren.

7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emisiebheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verder ontwerpproces.

Door uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen zal het aandeel aan verhard oppervlak met ca. 6.000 m² afnemen. Gezien dit feit hoeft er voor het perceel Rijksweg 14 geen compensatie plaats te vinden. Hiertoe is voor het perceel Rijksweg 14 geen Watertoets ingevuld.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn waterschapsbelangen met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a. ruimteclaims voor waterberging
- b. ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c. aanwezigheid en ligging watersysteem
- d. aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e. aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Deze belangen spelen geen rol in voorliggend plan, buiten datgene wat reeds is omschreven / aangegeven aan maatregelen.

5.1.1 Wat betekent dit beleid voor het perceel aan Rijksweg 14.

Het huidige perceel Rijksweg 14 is, op het gedeelte ten zuiden van het voormalige horecacomplex na, geheel verhard. De huidige erfverharding heeft een oppervlakte van ca. 6.000 m². Ten behoeve van de realisatie van de beoogde woning met tuin zal alle bestaande verharding worden verwijderd en zal een oprit worden aangelegd. Tevens zal op het achtererfgebied een vijver worden aangelegd als aangegeven in het beplantingsplan.

Door uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal het aandeel aan verhard oppervlak aanzienlijk afnemen. Gezien deze gegevens is het niet nodig compensatie toe te passen voor het perceel aan Rijksweg 14. Hiertoe is voor het perceel Rijksweg 14 geen HNO-Tool ingevuld.

6. Infrastructuur

6.1 Verkeer 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 op 28 januari 2009. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de ASVV en de 'Parkeernormen Landerd 2012'.

6.1.1 Rijksweg 14

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 deinen te worden opgevangen.

Conclusie

Het perceel aan de Rijksweg 14 heeft een oppervlakte van 11.253 m². Op het eigen terrein zullen nabij de woning 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

In en op het perceel Rijksweg 14 bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bijlage 1

Visie landschappelijke inpassing, als opgesteld door 'Plannendokter' te Reek

216 / Beplantingsplan

04.06.2019

schaal: 1 : 1000

omgeving met 2 domeinen	tuindomein en landschappelijk domein
tuindomein	zuid/oost zijde hooggelegen terp ca. 1 m. terp met grastuin, siertuin en borders en terrassen terrastuin, gazon, zwembad, terras
landschappelijk domein	noord west zijde / laagelegen grazige delen poel plaatselijke verbreding bestaande watergang robuuste singels optimale kwaliteit natuur en landschap



BOGAERT.

ATELIER VOOR BOUWKUNDIG ONTWERP

Bijlage 2

Beplantingsplan opgesteld door 'Plannendoker'te Reek en aangepast door BOGAERT

216 / Beplantingsplan

04.06.2019

schaal: 1 : 1000

Singelbeplanting 1 stuk/m1 4 rijen breed 1 m h.o.h., totaal ca. 2430 m2

60 % Eik	Quercus robur	1400 stuks
10 % Sleedoom	Prunus Spinosa	240 stuks
10 % Meidoorn	Craetugus monogyna	240 stuks
10 % Hazelaar	Corylus avellana	240 stuks
5 % Zoete kers	Prunus avium	100 stuks in randpositie
3 % Elegnatier	Rosa rubiginosa	75 stuks in randpositie
2 % Vlier	Sambucus nigra	50 stuks in randpositie

Haag/ en haagblokken 4 stuks/m dubbele rij in 3-hoeksverband, totaal ca. 100 m1

Groene beuk	Fagus sylvatica	800 stuks
-------------	-----------------	-----------

Solitaire bomen 13 stuks

3 stuks Winterlinde	Tilia cordata
3 stuks Zwarte els	Alnus glutinosa
3 stuks Zomereik	Quercus robur
1 stuks Walnoot	Juglans regia
3 stuks paardekastanje	Aesculus hippocastaneum

Boomgaard 10 m h.o.h., hoogstam bomen

Appel	3 stuks
Peer	3 stuks
Kers	1 stuks



BOGAERT.

ATELIER VOOR BOUWKUNDIG ONTWERP