

Ruimtelijke Onderbouwing

Nieuwbouw van een paardenstal en kantine aan de Schaijksestraat 2 te Reek



April 2013

Door: Chris School

FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek



Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planverbeelding	5
1.3	Ligging van het plangebied	8
1.4	Dimensies van de nieuwbouw	10
1.4.1	<i>Dimensies van de stal</i>	10
1.4.2	<i>Dimensies van de kantine</i>	12
1.5	Ontsluiting van het bouwplan	14
2	Beleidskader	15
2.1	Rijksbeleid	15
2.2	Provinciaal beleid	15
2.2.1	<i>Structuurvisie</i>	15
2.2.2	<i>Verordening Ruimte</i>	17
2.2.3	<i>Kwaliteitsverbetering van het landschap: koppeling rood-voor-groen</i>	19
2.3	Gemeentelijk beleid	21
2.3.1	<i>Structuurvisie gemeente Landerd</i>	21
2.4	Toegevoegde waarde voor het toeristisch-recreatief product in de gemeente Landerd	23
2.4.1	<i>Aansluiting op Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd</i>	23
2.4.2	<i>Bijdrage aan het dagrecreatieve product</i>	24
2.5	Vigerende planologische situatie	25
2.6	Doorkijk naar het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied	28
3	Planologisch relevante aspecten	31
3.1	Natuur en landschap	31
3.1.1	<i>Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet</i>	31
3.2	Water	31
3.3	Milieu	34
3.3.1	<i>Geur/stank</i>	34
3.3.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	35
3.3.3	<i>Bodem</i>	35
3.3.4	<i>Geluid</i>	36
3.3.5	<i>Energie</i>	36
3.3.6	<i>Integrale veiligheid</i>	36
3.3.7	<i>Integrale veiligheid in relatie met BEVI</i>	37
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	37
3.4.1	<i>Archeologisch vooronderzoek</i>	37
3.4.2	<i>Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing</i>	39
3.5	Mobiliteit en parkeren	40
4	Economische uitvoerbaarheid	41
5	Conclusie	42

bijlage 1: Berekening waterberging

bijlage 2: Formulier vrijstelling bodemonderzoek

bijlage 3: Archeologisch vooronderzoek BAAC

bijlage 4: Beplantingsplan Schaijksestraat 2



1 Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, de heer De Swart, exploiteert op de locatie Schaijksestraat 2 te Reek een manege, genaamd Stal De Swart.

In de loop der tijd zijn er al forse investeringen gepleegd om de bij aankoop gedateerde manege te moderniseren. Zo is de grote rijbak geheel vernieuwd en is ook een opslagloods voor materialen en werktuigen gerealiseerd.

Teneinde de continuïteit van de onderneming voor de langere termijn te kunnen garanderen, heeft de heer De Swart het plan opgevat een nieuwe kwaliteitsimpuls aan de locatie te geven.

De voorgenomen doorontwikkeling van de manege bestaat uit de realisatie van een stal met 16 paardenboxen en de bouw van een kantine.

De noodzaak van de kantine is evident: de organisatie van concoursen en andere hippische activiteiten kan zonder zo'n voorziening niet op een gedegen wijze vorm worden gegeven.

De locatie waarop de manege is gevestigd, heeft een oppervlakte van ca. 26.200 m². gelegen ten zuidwesten van de rotonde Dorpenweg-Schaijksestraat te Reek.

De bestaande bebouwing van manege De Swart heeft een oppervlakte van 1.840 m². Met de realisatie van de stal en de kantine, totaal 460 m², zal het bebouwd oppervlak toenemen met 25% naar een oppervlakte van 2300 m².

De te bouwen paardenstal wordt voorzien van 16 paardenboxen en zal in de toekomst dienstdoen voor het huisvesten van paarden en dan met name pensionpaarden.

De beoogde stal heeft een oppervlakte van 330 m² (22,0 m x 15,0 m), een nokhoogte van 6,0 m en een goothoogte van 4,00 m.

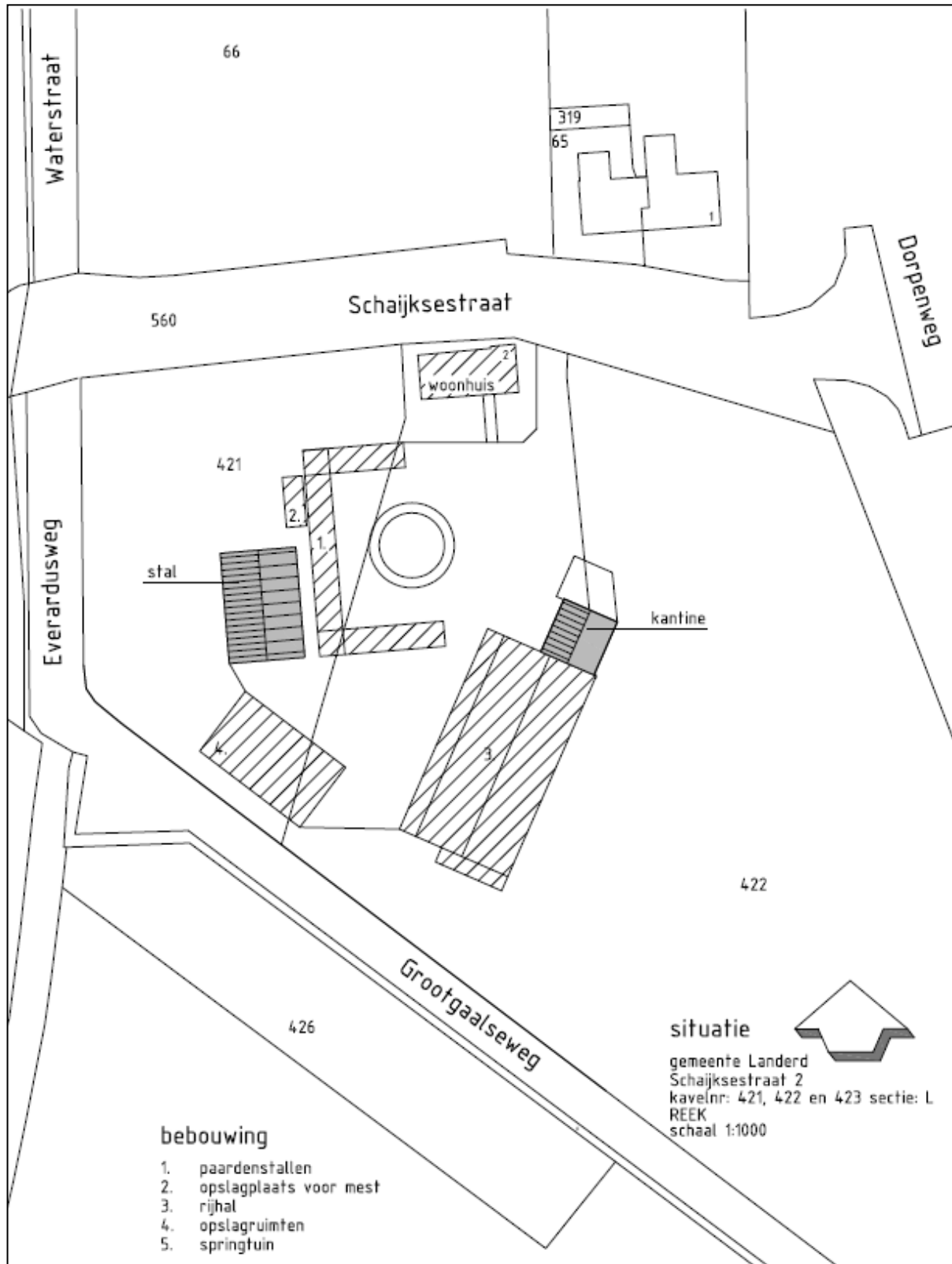
De te realiseren kantine heeft een oppervlak van 130 m² (11,4 m x 11,4 m), een nokhoogte van 6,30 m en een goothoogte van 3,80 m.

Om de bouw van de nieuwe stal en kantine mogelijk te maken is het noodzakelijk om op basis van de voorschriften van het vigerende en het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan Buitengebied middels een wijzigingsprocedure te komen tot de noodzakelijke vergroting van het bebouwd oppervlak.

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

Nieuwbouw van paardenstal en kantine
Schaijksestraat 2, Reek

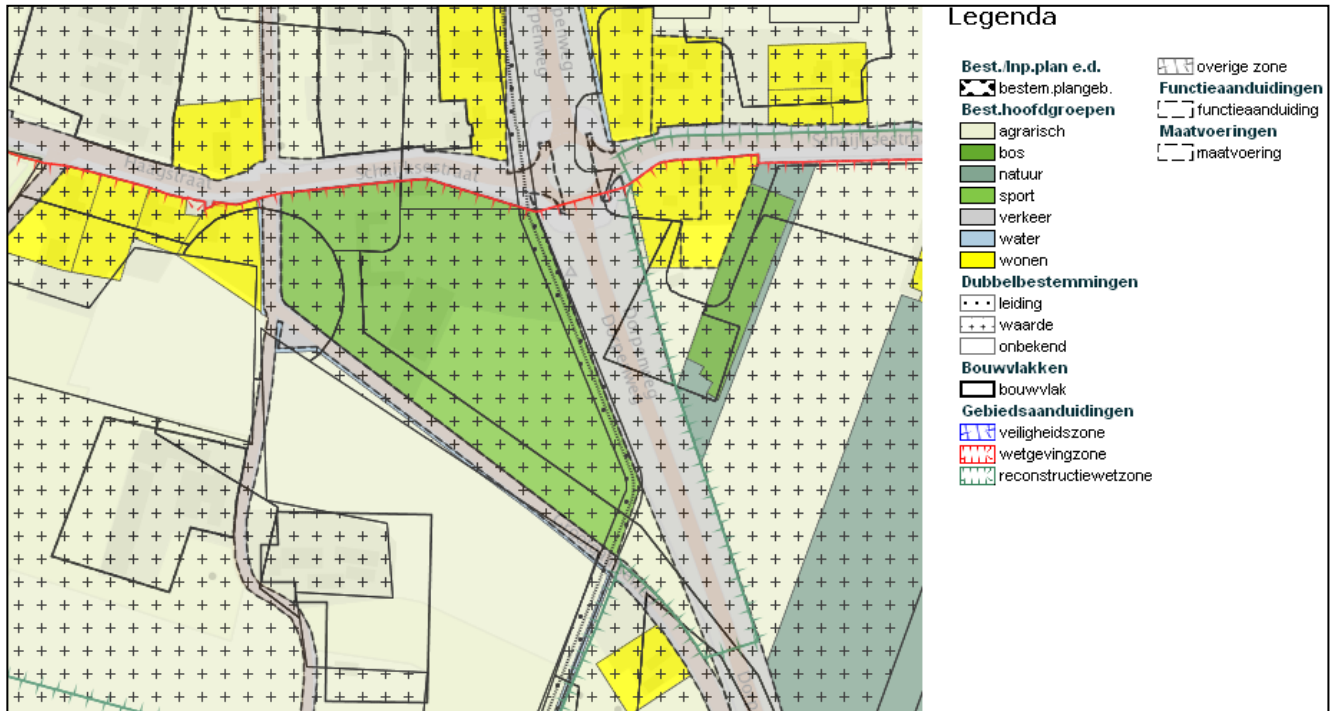
Op onderstaand kaartfragment is de gewenste uitbreiding van de bouwooppervlakte voor de bouw van de stal en kantine schematisch weergegeven.



Afbeelding 1: schematisch overzicht plannen voor bouw stal en kantine

1.2 Planverbeelding

Onderstaand kaartje is de “verbeelding” van de plannen. Zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is er geen bouwvlak voor het bestemmingsvlak opgenomen en kan in principe dus bebouwing binnen het gehele bestemmingsvlak worden gerealiseerd.



Afbeelding 2: verbeelding locatie stal De Swart

Nieuwbouw van paardenstal en kantine
Schaijksestraat 2, Reek

Bestaande situatie



Foto 1: rijhal en kantine



Foto 2: gedateerde kantine

Nieuwbouw van paardenstal en kantine
Schaijksestraat 2, Reek



Foto 3: springtuin



Foto 4: paardenstallen

Nieuwbouw van paardenstal en kantine
Schaijksestraat 2, Reek

1.3 Ligging van het plangebied

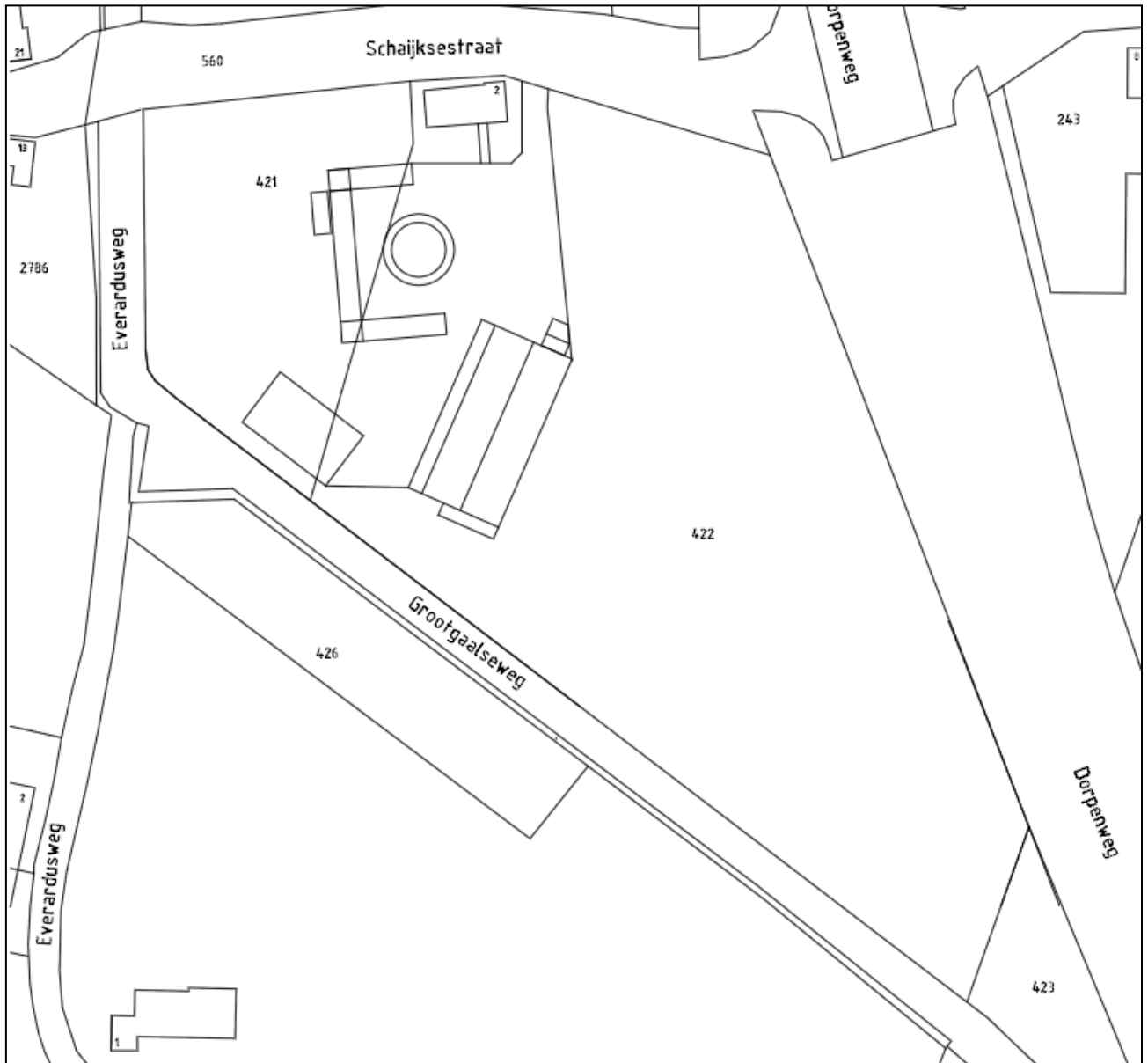
Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de rotonde Schaijksestraat/ Dorpenweg buiten de bebouwde kom van Reek.



Afbeelding 3: bestaande situatie in Google Earth

Nieuwbouw van paardenstal en kantine
Schaijksestraat 2, Reek

Kadastraal bestaat de locatie Schaijksestraat 2 uit drie percelen met de aanduiding Reek sectie L, kavelnummer 421, 422 en 423 met een totaaloppervlakte van 26.200 m².



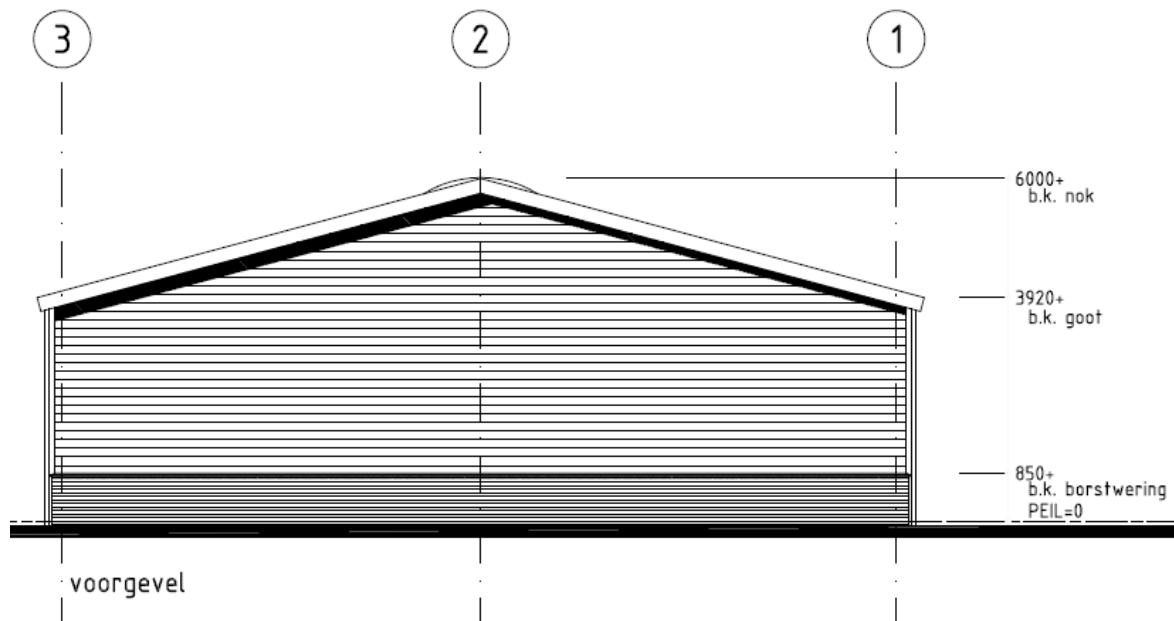
Afbeelding 4: uittreksel Kadastrale kaart

1.4 Dimensies van de nieuwbouw

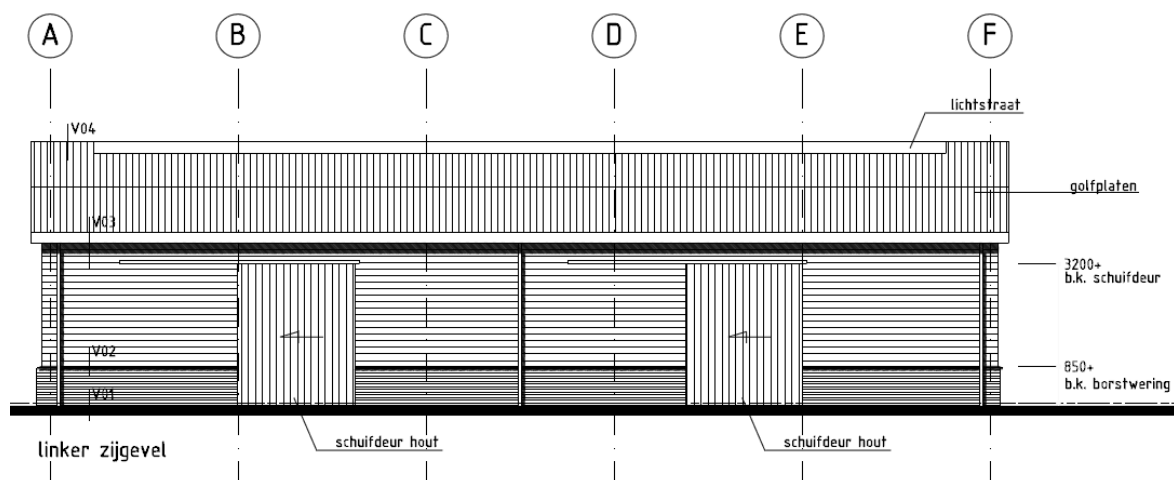
1.4.1 Dimensies van de stal

Op de bouwtekening van de nieuw te bouwen stal zijn de volgende maatvoeringen aangegeven:

Lengte	:	22,0	meter
Breedte	:	15,0	meter
Goothoogte	:	4,0	meter
Nokhoogte	:	6,0	meter
Bouwooppervlakte begane grond	:	330	m ²
Inhoud	:	1.637	m ³

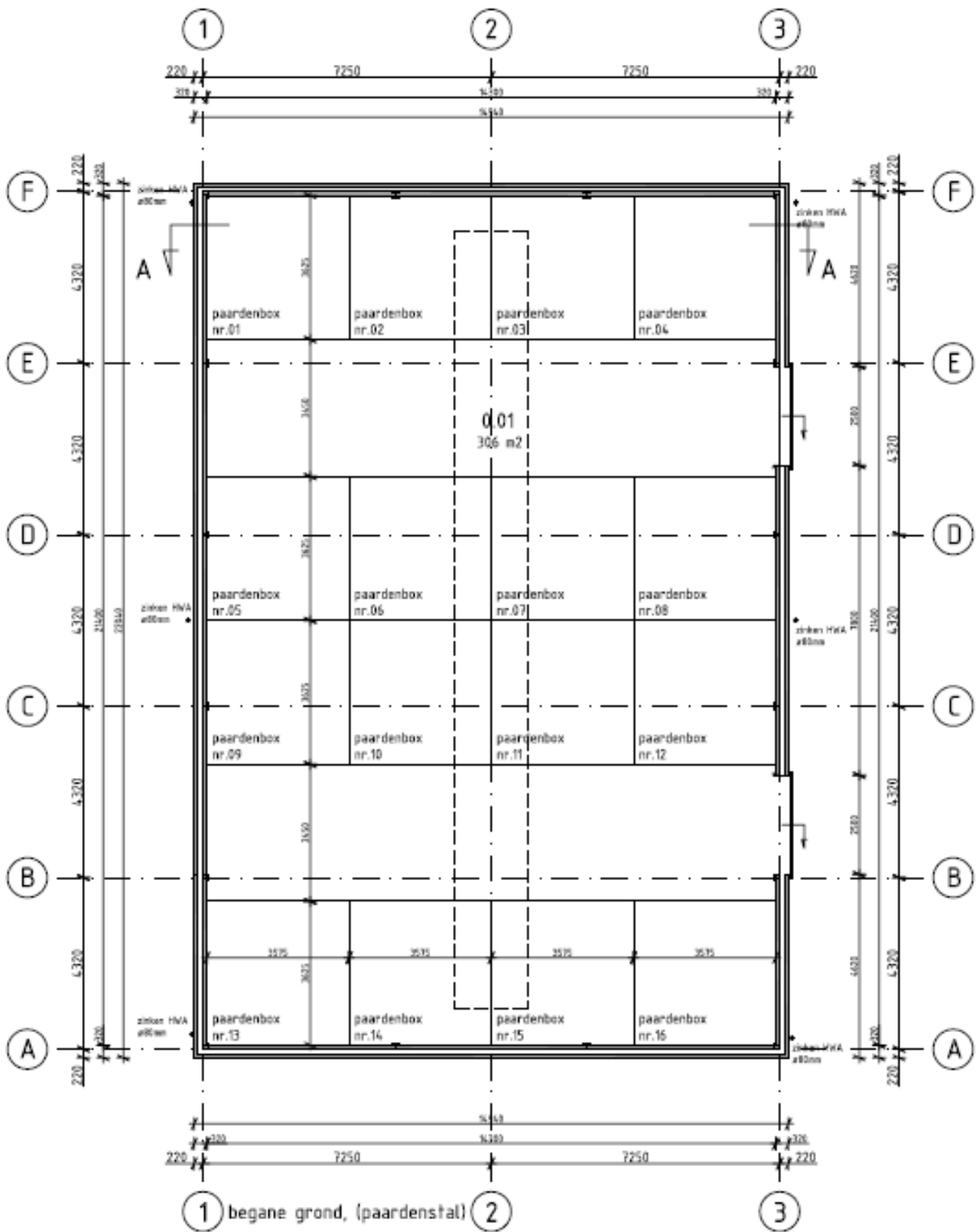


Afbeelding 5: vooraanzicht stal



Afbeelding 6: linker zijaanzicht stal

Nieuwbouw van paardenstal en kantine
Schaijksestraat 2, Reek



Afbeelding 7: bovenaanzicht begane grond stal

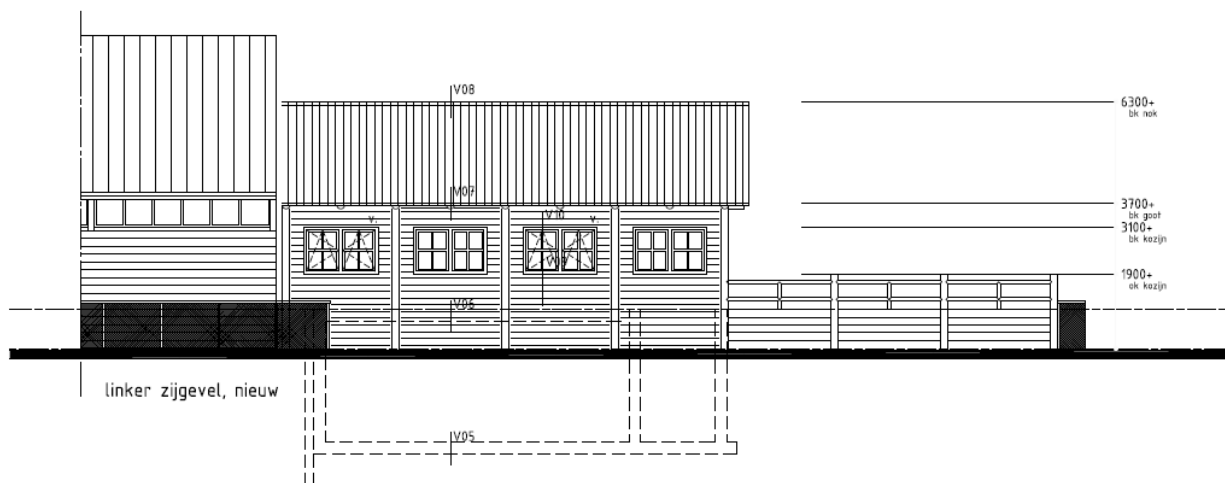
1.4.2 Dimensies van de kantine

De bouwtekening van de kantine bevat onderstaande maatvoeringen:

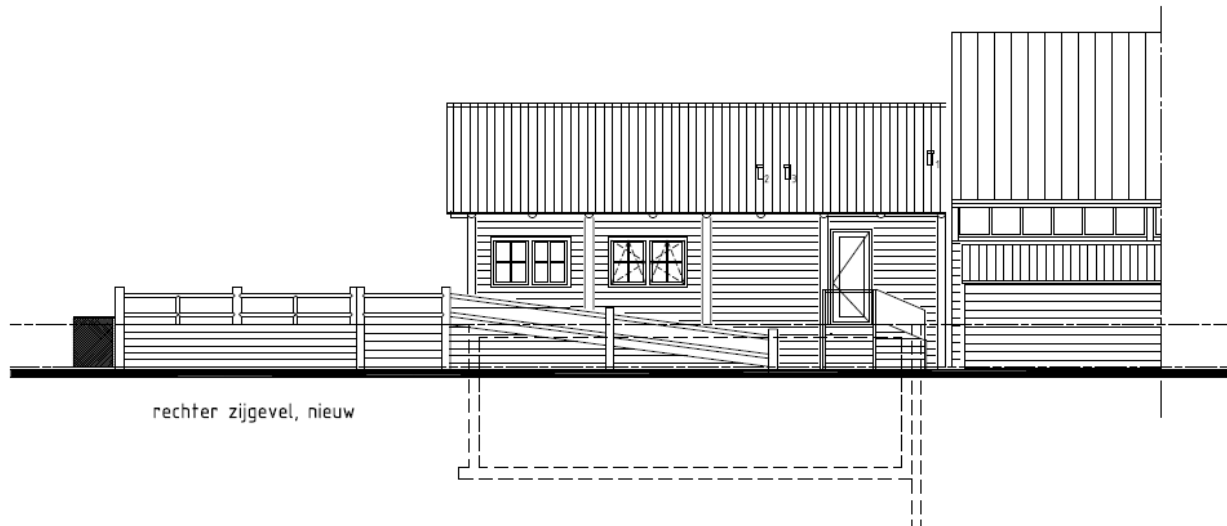
Lengte	:	11,4	meter
Breedte	:	11,4	meter
Goothoogte	:	3,8	meter
Nokhoogte	:	6,3	meter
Bouwoppervlakte begane grond	:	130	m ²
Inhoud	:	658	m ³



Afbeelding 8: vooraanzicht kantine



Afbeelding 9: linker zijaanzicht kantine



Afbeelding 10: rechter zijaanzicht kantine

Ruimtelijke uitstraling kantine:

Zoals gezegd, zal de nieuwe kantine voor de voorgevel van de bestaande manege worden gesitueerd. De bestaande manege heeft een goothoogte van 4,0 en een nokhoogte van 8,0 meter. Omdat de te realiseren kantine, met een goothoogte van 3,8 en een nokhoogte van 6,3 meter, tegen de voorgevel van de bestaande manege wordt gerealiseerd, blijft de kantine ondergeschikt aan de bestaande manege. Het vooraanzicht blijft dan ook gelijk omdat de ruimtelijke uitstraling wordt bepaald door de bestaande manege. Daarnaast zal de dakhelling en kleurstelling van de te realiseren kantine hetzelfde zijn als die van de bestaande manege zodat de bouwwerken als één geheel ogen. Er kan dan ook worden gesteld dat de impact op de ruimtelijke uitstraling van het project gering blijft.

1.5 Ontsluiting van het bouwplan

Het totale perceel blijft, zoals ook in de bestaande situatie het geval is, ontsloten via de al bestaande uitrit aan de Schaijksestraat 2.



Afbeelding 11: ontsluiting via Schaijksestraat

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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

Ten aanzien van de plannen van Stal De Swart kan gesteld worden dat middels de beoogde uitbreiding van het bebouwingsoppervlak de voorwaarde wordt geschapen om te komen tot een duurzaam en toekomstbestendig hippisch bedrijf, passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B).

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

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

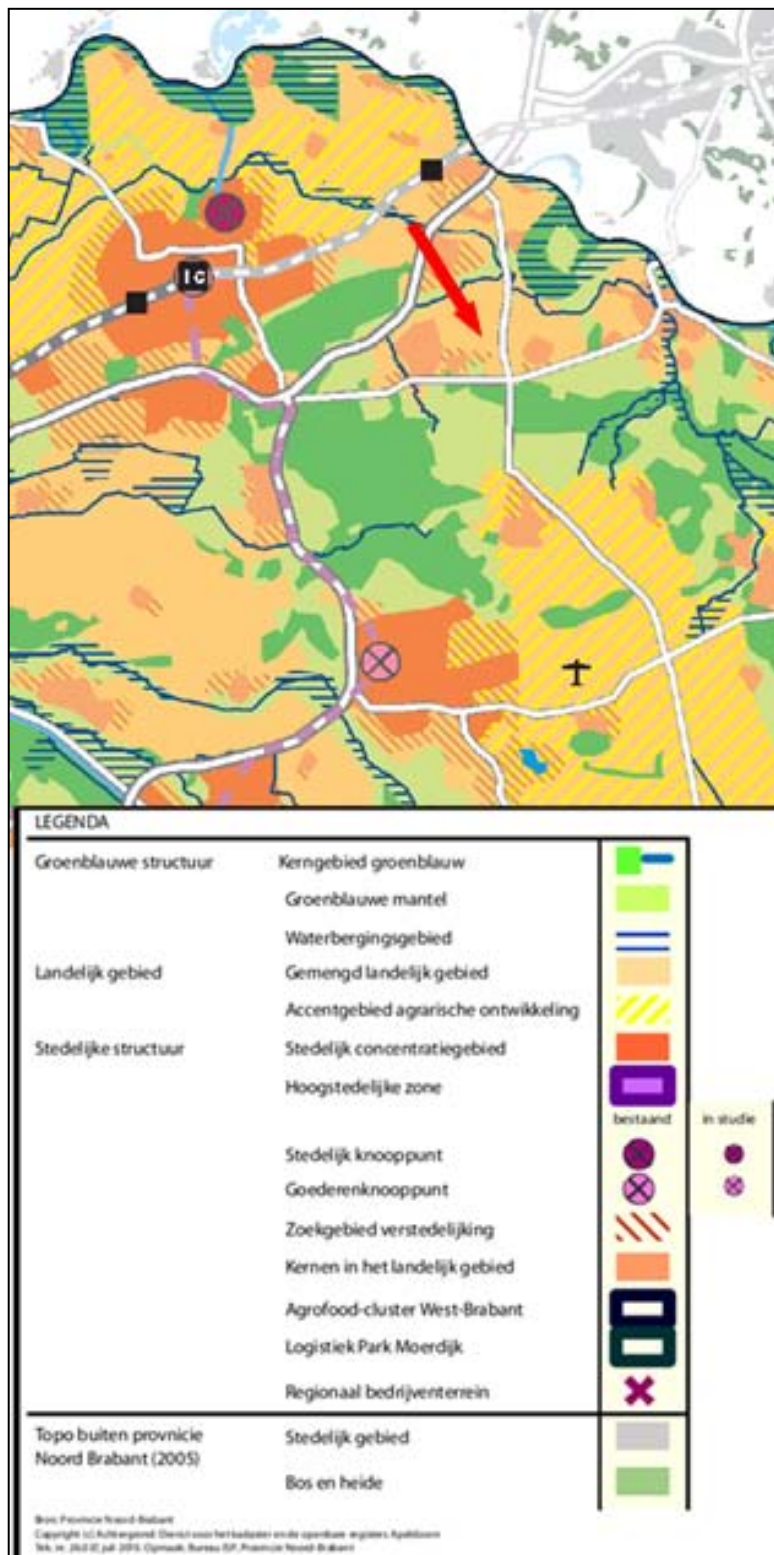
Zoals uit het kaartfragment “Structuurvisie provincie Noord-Brabant” blijkt, valt de ontwikkellocatie onder het “gemengd landelijk gebied”.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik van de ruimte het uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de provincie zijn aangeduid. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

Binnen het “gemengd landelijk gebied” is, uiteraard onder voorwaarden, ook ruimte voor de doorontwikkeling van overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, zoals in onderhavig geval dus van een manege.

Nieuwbouw van paardenstal en kantine
Schaijksestraat 2, Reek

Ten aanzien van de plannen van De Swart kan worden gesteld dat een manege als een agrarisch verwant bedrijf dient te worden gezien, waarvoor vanuit de structuurvisie en uitgewerkt in de Verordening Ruimte onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. In subparagraaf 2.2.2 wordt nader op deze voorwaarden ingezoomd.



Afbeelding 12: uitsnede Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

2.2.2 Verordening Ruimte

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

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen dienen aan deze verordening te voldoen.

Op basis van de begripsbepaling van de Verordening Ruimte kan worden geconcludeerd dat een manege dient te worden gezien als een agrarisch verwant bedrijf.

De tekst uit die begripsbepaling die hierop van toepassing is luidt als volgt:

“Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik wordt gemaakt van het telen van gewassen, **het houden van dieren** of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking”.

T.b.v. de ontwikkeling is hiertoe aansluiting gezocht op artikel 11.6 “Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen” en artikel 11.7 “Afwijkende regels voor agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven” van de Verordening Ruimte.

Hieronder zijn integraal de van toepassing zijnde artikelen uit de Verordening Ruimte opgenomen:

Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11 VR)

Artikel 11.6 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:
 - a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
 - b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m².
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie bedoeld in artikel 8.2;
 - c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

- d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - e. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a en onder c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² of van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waarbij blijkt dat:
- a. overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording bedoeld in artikel 3.8 vierde lid in samenhang met de verantwoording, bedoeld in het tweede lid;
 - b. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
 - c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - e. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
4. Onder een grootschalige ontwikkeling als bedoeld in het tweede lid, onder e, en in het derde lid, onder f, wordt begrepen een ontwikkeling waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

Artikel 11.7 Afwijkende regels voor agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel 11.6, eerste lid onder a en c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een VAB-vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf, een agrarisch verwant bedrijf of een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare.
2. In afwijking van artikel 11.6, derde lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid, indien dit is gelegen op een bestemmingsvlak waarvan de omvang meer dan 1,5 hectare is en mits de toelichting een verantwoording bevat onder overeenkomstige toepassing van artikel 11.6, derde lid.

Relatie VR en bouwplannen Stal De Swart:

M.b.t. de plannen van Stal De Swart kan worden gesteld dat de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling. Er blijft hier sprake van een kleinschalige manege.

Het reeds bestaande bestemmingsvlak wordt niet verder vergroot.

Met een bebouwingspercentage van nog geen 9 % en een bouwhoogte die lager is dan agrarische bebouwing in het omringend gebied wordt aansluiting gevonden bij het gestelde in de Verordening Ruimte.

Ook het feit dat de nieuwe stal en kantine in ruimtelijke samenhang met de bestaande bebouwing geconcentreerd in een bouwblok worden gebouwd, geeft aan dat er met de regels vanuit de VR rekening is gehouden.

Om tevens aansluiting te krijgen op het gestelde in de Verordening Ruimte onder artikel 2.2. is besloten om het geheel, conform het als bijlage 4 bijgevoegde beplantingsplan, landschappelijk in te passen.

In dit kader wordt tevens verwezen naar het gestelde onder paragraaf 2.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de heer De Swart past binnen de VR.

2.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap: koppeling rood-voor-groen

Om uitvoering te geven aan het gestelde in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte kan het volgende worden opgemerkt.

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling van Noord-Brabant.

Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Als uitwerking hiervan is een handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap: "koppeling rood-voor-groen" opgesteld.

Voor stedelijke ontwikkelingen bestond de "rood-voor-groen koppeling" al langer.

De genoemde handreiking sluit daarbij aan en verbreedt het principe naar overige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en de ecologische hoofdstructuur.

Het principe "rood-voor-groen" omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken.

Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing (zoals bij ontwerpen voor stallen in het kader van het project (ALFA-bouw) of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Relatie VR art. 2.2 en plannen Stal De Swart:

Ten aanzien van het plan De Swart kan worden opgemerkt dat er met het bouwen van de paardenstal en kantine geen sprake is van uitbreiding van het toegekende bouwvlak. Wel is er sprake van toevoeging van bebouwing, in dit geval dus een paardenstal en een kantine.

Zoals uit de Handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap” blijkt, dient 20% van de waardevermeerdering die door de toevoeging van de bebouwing aan de locatie ontstaat, aan landschappelijke inpassing en de instandhouding hiervan te worden besteed.

Aangenomen wordt dat de waardevermeerdering van de locatie door de toevoeging van de bebouwing circa € 100.000,-- bedraagt.

De minimaal te leveren compensatie in landschapselementen en het onderhoud hiervan dient dat ook € 20.000,-- te bedragen.

Uit het opgestelde beplantingsplan blijkt dat er ca. 750 vierkante meter gronden worden ingeplant met diverse landschapselementen, zoals hagen, bosschages en boomgroepen. Ook is besloten om het direct ten zuiden van de manege gelegen reeds aangebrachte beplanting en die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsvlak formeel te bestemmen als bos. De oppervlakte heeft een oppervlakte van circa 1250 m².

In totaliteit wordt dan ook 750 m² aangeplant, waarmee een bedrag gemoeid is van € 5.600,-. Het onderhoud van deze beplanting en het onderhoud van het tot bos te bestemmen deel van het bestemmingsvlak met een oppervlakte van 1250 m² wordt over een periode van 10 jaar geraamd op € 30.000,-- (€ 1,50 per m² per jaar).

Gesteld kan worden dat met de aanleg en instandhouding van de beplanting dus wordt voldaan aan de voorwaarden die vanuit de Handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap” worden voorgeschreven.

Ook aan het gestelde in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte wordt zodoende voldaan.

T.b.v. het beplantingsplan zal een anterieure overeenkomst met de gemeente Landerd worden gesloten om de instandhouding te garanderen. In deze overeenkomst zal ook een passage worden gewijd aan het besluit het genoemde deel van de locatie te bestemmen tot bos.

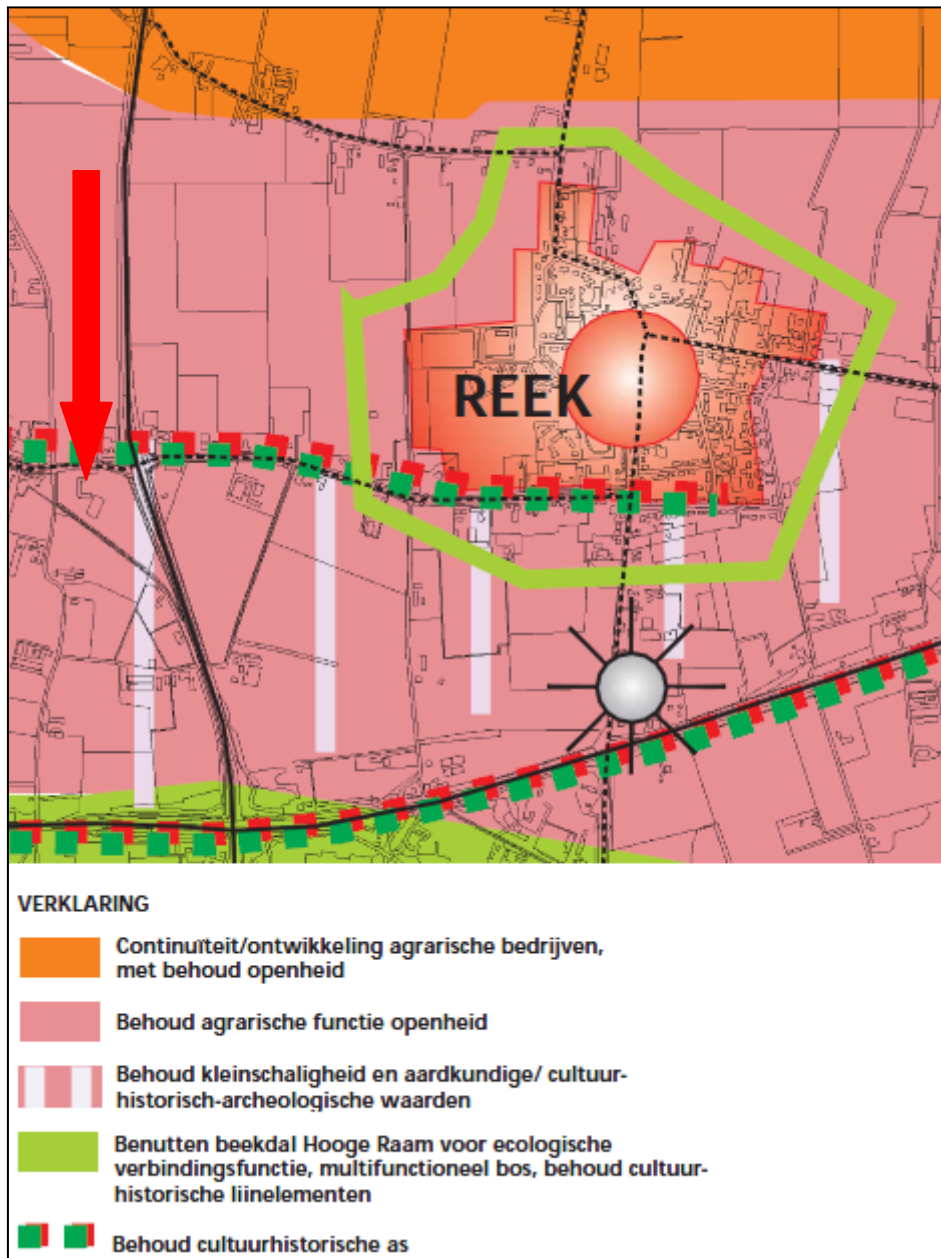
Naast bovenstaande landschappelijke verbeteringen, zijn de aanvullingen van de afdeling Realisatie & Beheer van de gemeente Landerd integraal opgenomen in het aangepaste beplantingsplan.

Het aangepaste beplantingsplan is als bijlage 4 bijgevoegd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

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



Afbeelding 13: uitsnede Structuurvisie Plus gemeente Landerd

Toegepast op de bedrijfslocatie van Stal De Swart zegt de Structuurvisie Plus het volgende:

1. Algemeen:
Buitengebiedgebonden functies moeten richtinggevend zijn voor de ontwikkelingen. Het gaat om de volgende functies: land- en tuinbouw, natuur, toerisme, recreatie en sportieve activiteiten (pag. 21 Structuurvisie Plus);
2. Gebiedsstrategie:
Het bedrijf ligt binnen deelgebied 3: de oude ontginningen van Schaijk en Reek (pag. 30). Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en de ontwikkeling van bestaande agrarische bedrijven;
3. Strategie kernen:
Het gebied waarin de uitbreiding ligt, is bedoeld voor het behoud van de agrarische functie/openheid (pag. 34).

De voorgenomen bedrijfsuitbreiding is niet in strijd met deze uitgangspunten.

Een manege kan worden gezien als een buitengebiedgebonden functie. Doorontwikkeling hiervan past binnen de beleidskaders.

Met het onder punt 3 genoemde behoud van landschappelijke openheid wordt niet een bouwverbod beoogd.

Bedoeld is het algemeen uitgangspunt dat omwille van het behoud van landschappelijke openheid bebouwing in een bouwvlak geconcentreerd moet worden neergezet.

De conclusie is dat het bouwplan van Stal De Swart past binnen de Structuurvisie Plus.

2.4 Toegevoegde waarde voor het toeristisch-recreatief product in de gemeente Landerd

Landerd wordt gekenmerkt door rust en ruimte in een natuurlijke en landelijke setting. Het weidse cultuurland en de natuur van de Maashorst en andere natuurgebieden bieden een ideale achtergrond voor verschillende soorten recreatie.

2.4.1 Aansluiting op Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd

In 2007 is door Grontmij het “Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd” opgesteld. Doelstelling van de nota is te komen tot een actualisatie van de in 2002 opgestelde toeristisch-recreatieve beleidsvisie Landerd en het geven van praktische adviezen over het optimaliseren van het functioneren van het Platform Recreatie.

In het beleidsplan zijn o.a. de bestaande recreatieve en toeristische faciliteiten en mogelijkheden beschreven en zijn de kansen en bedreigingen omtrent recreatie en toerisme geanalyseerd.

Toename in buitenrecreatie en het verbeteren van de kwaliteit van de recreatieve accommodaties zijn enkele kansen waar Landerd in de toekomst op in moet spelen.

Thema's uit 2007

Na actualisering van de toeristisch/recreatieve visie door Grontmij, is besloten om alleen in te zetten op de thema's 'natuurlijk Landerd', 'sportief Landerd' en 'verzorgend Landerd'. Het thema 'levendig Landerd' kwam te vervallen omdat de ontwikkelingen rondom dit thema negatieve effecten met zich mee zou brengen.

Natuurlijk Landerd

Landerd wordt gekenmerkt door rust en ruimte in een natuurlijke en landelijke setting. Het weidse cultuurland en natuur van de Maashorst en andere natuurgebieden bieden een ideale achtergrond voor verschillende soorten recreatie zoals:

- Natuur- en landschapsbeleving;
- Buitenrecreatie;
- Recreëren bij de boer.

Aansluiting op thema “Natuurlijk Landerd”:

Door de mogelijkheid tot het verkennen van de omgeving door er te paard op uit te gaan, sluit het initiatief van de heer De Swart aan op de subthema's behorende tot het thema 'natuurlijk Landerd'.

Het ligt in de bedoeling middels een uitgebreide folderpost in de te bouwen kantine de cliënten en bezoekers van de manege op de mogelijkheden van de omgeving.

Sportief Landerd

Het thema 'sportief Landerd' steekt in op een actieve en sportieve beleving in Landerd. Actieve en spectaculaire vormen van routegebonden recreatie staan hierbij centraal en bieden een goede aanvulling op het natuurlijk product van Landerd. 'Sportief Landerd' omvat de volgende subthema's:

- Sportieve en actieve vormen van recreatie;
- Vermaak;
- Dynamiek;
- Trends.

Aansluiting op thema "Sportief Landerd":

Een manege dient te worden gezien als een belangrijke bijdrage van het totaalproduct "sport".

De hippische sport heeft de laatste jaren een grote ontwikkeling doorgemaakt. Gelukkig zijn er op dit gebied ook initiatieven ontplooid binnen de gemeente Landerd.

De kwaliteitsslag van Stal De Swart draagt bij aan de actieve en sportieve beleving van Landerd.

Om ook voor de toekomst een aantrekkelijke locatie voor het beoefenen van de hippische sport te kunnen zijn is de bouw van een nieuwe paardenstal en zeker ook van een moderne kantine onontbeerlijk.

2.4.2 Bijdrage aan het dagrecreatieve product

Er zijn weinig dagrecreatieve voorzieningen in de gemeente Landerd die aantrekkelijk zijn voor de toerist. Vooral slecht-weer-accommodaties worden gemist.

Dit is onwenselijk voor de toeristische ontwikkeling van Landerd, omdat toeristen zich graag vermaken en daarbij de keuze willen hebben uit verschillende activiteiten.

Het initiatief van de heer De Swart speelt ook hier op in..

Indien de gasten, vanwege het slechte weer, niet per paard de omgeving met haar prachtige natuurgebieden kunnen verkennen, bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van de bestaande rijhal.

Ook de kantine kan en zal voor de recreanten een welkome voorziening zijn.

De combinatie van een nette accommodatie en de mogelijkheid tot training en stalling, maken het aangeboden product aantrekkelijk voor de markt en versterkt het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Landerd.

Het initiatief van de heer De Swart benadrukt de sterke punten (kwaliteit van natuur en landschap) en verbetert de zwakke punten (versterken toeristisch imago, aanvulling op dagrecreatieve voorzieningen) van de gemeente Landerd.

2.5 Vigerende planologische situatie

Het te bebouwen perceel aan de Schaijksestraat 2 valt in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Landerd, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landerd op 16 september 1999 en goedgekeurd door G.S. van Noord-Brabant op 9 mei 2000.



Afbeelding 14: uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 1996"

Het perceel heeft naast een agrarische bestemming met landschappelijke waarden, de nevenbestemming 'Manege' (Mg).

In het bestemmingsplan wordt als uitgangspunt genomen dat op gronden overeenkomstig de bestemming 'Manege' de volgende inrichting mag plaatsvinden:

Artikel 16 - Manege -Mg- (medebestemming)

- | | |
|--------------------------------|---|
| Doeleinden | Lid 1. De gronden op plankaart -1 aangewezen voor 'Manege' zijn, overeenkomstig de aanduiding op de kaart bestemd voor:
Mg1: manege;
Mg2: manege/stoeterij, uitsluitend ten behoeve van het stallen van pony's en paarden, het trainen van paarden, het aankopen en doorverkopen van kwaliteitspaarden, het organiseren van dressuur- en springwedstrijden, meerdaagse paardenconcoursen, clinics, ruiterkampen en paardenshows. |
| Inrichting | Lid 2. Op de gronden zijn overeenkomstig de bestemming toegelaten:
a. één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen;
b. bedrijfsgebouwen, waaronder ook een paardrijhal wordt begrepen;
c. centrale voorzieningen in de vorm van vorm van een kantine als nevenfunctie, uitsluitend op gronden waarop dit blijktens bijlage III is toegestaan;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen. |
| Bouwvoor-
schriften | Lid 3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorschriften:
a. het in bijlage III aangegeven bebouwingsoppervlak en de aangeven (goot- en nok-)hoogten van de centrale gebouwen mogen niet worden overschreden;
b. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m ³ bedragen met uitzondering van bedrijfswoningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere inhoud hebben;
c. de goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 5 m ¹ bedragen, de nokhoogte ten hoogste 7 m ¹ ;
d. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 45°;
e. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen dient ten minste 2 m ¹ te bedragen. De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd dient ten minste 15 m ¹ te bedragen, tenzij het een bestaand gebouw betreft;
f. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 m ¹ bedragen met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte ten hoogste 10 m ¹ mag bedragen en erfafscheidingen waarvan de hoogte ten hoogste 2 m ¹ mag bedragen. |

Nieuwbouw van paardenstal en kantine
Schaijksestraat 2, Reek

T.a.v. het bebouwingsoppervlak voor de locatie aan de Schaijksestraat 2 te Reek is in het vigerende bestemmingsplan nog het volgende bepaald:

Aanduiding	Adres	Plaats	Aantal toegestane bedrijfswoningen	Horeca/kantine	Stacaravan	Aantal toegestane zomerhuisjes	Toegestaan bebouwingsoppervlak centrale gebouwen in m ²	Toegestane rookhoogte in m ¹	Toegestane goothoogte in m ¹	Toegestane hoogte paardrijhal/sporthal in m ¹
	Weversweg 5	Zeeland	1	+	-	0	horeca sanitair berging/opslag totaal	5		n.v.t.
R2	Louwstraat 24-26	Schaijk	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	4800	4,50		9
R3	Boekseclijk 1a/3	Zeeland	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2750	6		6,60
R4	Dr. Langendijklaan 3	Schaijk	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	200	5		3 n.v.t.
R5	Voor-Oventje	Zeeland	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	430	6		n.v.t.
R6	Reekse Heide	Reek	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	75	5		n.v.t.
R7	Corridorweg	Reek	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
R8	Akkerwinde 157	Schaijk	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	80	5		n.v.t.
R9	Hegveld	Schaijk	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	60	3,50		n.v.t.
R10	Kamplaan 1	Reek	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	250	4		n.v.t.
R11	Brand	Zeeland	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	90	4		n.v.t.
Mg1	Schaijksestraat 2	Reek	1	-	n.v.t.	n.v.t.	1840	6		10
Mg1	Domineeshoef 4a	Schaijk	1	+	n.v.t.	n.v.t.	2400	6		10
Mg1	Corridorweg	Reek	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	75	5		n.v.t.
Mg2	Duifhuisstraat 2	Schaijk	1	+	n.v.t.	n.v.t.	3462	6		10
Mg2	Zevenhuis 32	Zeeland	1	+	n.v.t.	n.v.t.	4800	5,50		8

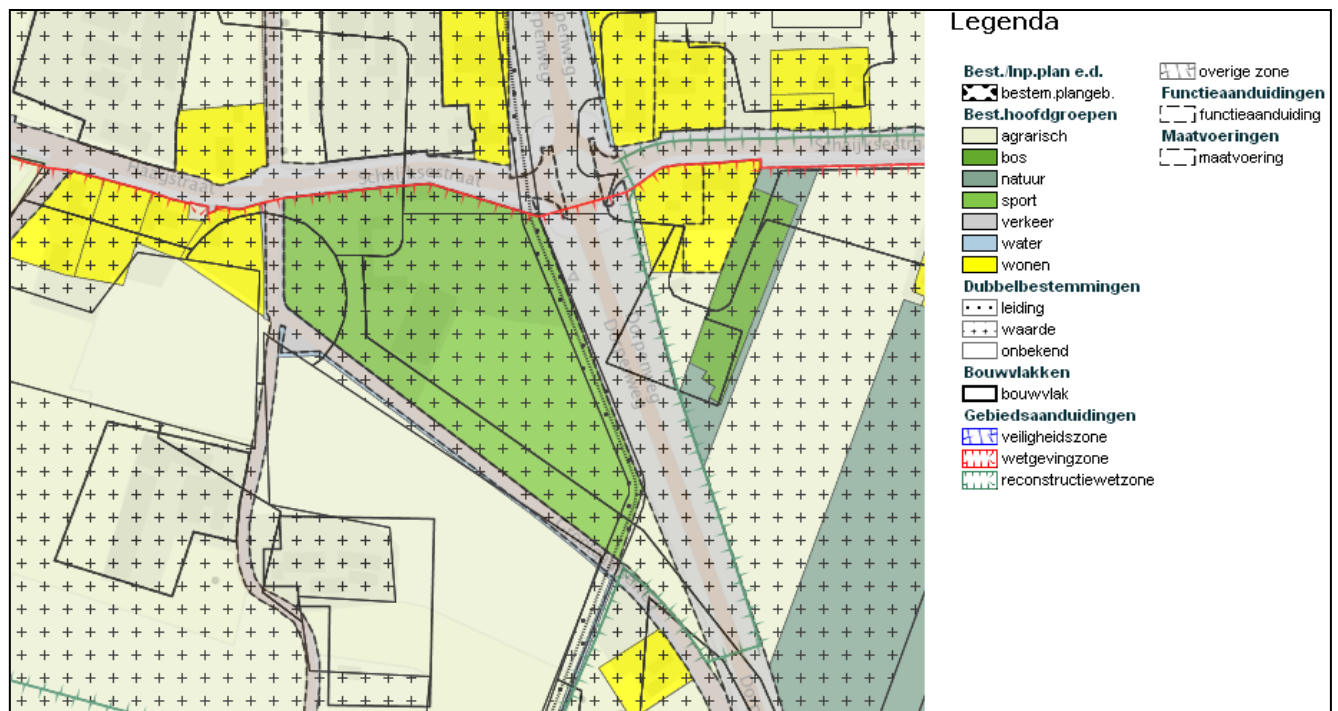
+ = toegestaan
- = niet toegestaan



2.6 Doorkijk naar het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied

In het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd is de locatie uiteraard ook opgenomen. Het genoemde bestemmingsplan heeft de status van ontwerp.

Zoals uit onderstaand kaartfragment blijkt, is de opgenomen hoofdbestemming voor de locatie aan de Schaijksestraat 2 "Sport" met functieaanduiding "specifieke vorm van sport" en de gebiedsaanduiding "wro-zone wijzigingsgebied natuurontwikkeling".



Afbeelding 15: locatie Schaijksestraat 2 zoals opgenomen in voorontwerp BP Buitengebied

Uiteraard wordt in deze ruimtelijke onderbouwing voldaan aan de uitgangspunten, voorschriften en regels van het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd.

Voor de bestemming "Sport" zijn in het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied uiteraard regels opgenomen. De regels omtrent wijzigingsbevoegdheid t.a.v. de wijziging van het bebouwingsoppervlakte (vergroting van het bebouwd oppervlak met maximaal 25%) zijn hieronder niet opgenomen omdat door middel van deze ruimtelijke onderbouwing reeds gebruik wordt gemaakt van deze regeling.

Toelichting op de wijzigingsbevoegdheid

De bestaande bebouwing van manege De Swart heeft een oppervlakte van 1.840 m². Met de realisatie van de stal en de kantine, totaal 460 m², zal het bebouwd oppervlak toenemen met 25% naar een oppervlakte van 2300 m².

De regels voor de bestemming "Sport", zoals opgenomen in het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied zijn hieronder opgenomen.

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sportvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 16.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

16.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 16.1.1:

a Staat van sportvoorzieningen

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van recreatieve voorzieningen:

Afkorting	Aanduiding	Functie	Adres	Huisnummer	Horeca/kantine	Bebouwde oppervlakte (m ²)	Afwijkende goot- en bouwhoogte (m)
(ss-7)	specifieke vorm van sport - 7	manege/stoeterij, uitsluitend ten behoeve van het stallen van pony's en paarden, het trainen van paarden, het aankopen en doorverkopen van kwaliteitspaarden, het organiseren van dressuur- en springwedstrijden, meerdaagse paardenconcoursen, clinics, ruiterkampen en paardenshows	Schaijksestraat	2	+	2300	10 voor paardrijhal

Betekenis symbolen:

+ = toegestaan

- = niet toegestaan

b Ondergeschikte horeca

Als blijkt de in 16.1.2 onder a opgenomen tabel horeca is toegestaan, dan is dit uitsluitend toegestaan in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane sportvoorzieningen.

c Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

16.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

Nieuwbouw van paardenstal en kantine
Schaijksestraat 2, Reek

16.2.3 *Bedrijfswoning*

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is geen bedrijfswoning toegestaan.

16.2.4 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de tabel in 16.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Indien in de tabel geen bebouwde oppervlakte is opgenomen, geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum.

16.2.5 *Maatvoeringseisen*

Voor de gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bebouwingsregels:

Gebouwen algemeen	Min.
afstand tot bouwperceelgrens	3 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - stroomweg" aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan	

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	6 m

bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Bedrijfswoning	Min.	Max.
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
dakhelling	0°	60°

3 Planologisch relevante aspecten

3.1 Natuur en landschap

3.1.1 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.

Ook kan worden aangenomen dat er door het bouwplan geen waarden, zoals beschreven in bovenstaande wetgeving worden aangetast.

De bouwplannen worden immers gerealiseerd op reeds geroerde en van elke begroeiing ontdane gronden gerealiseerd.

Overigens zal er op basis van het bijgevoegde beplantingsplan, aandacht worden besteed aan het versterken van de landschappelijke inpassing van de locatie.

Dit beplantingsplan is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

3.2 Water

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.

Waterschapsbelangen

Aan de overzijde van de aanliggende wegen 'Everardusweg' en 'Grootgaalseweg' ligt een leggerwatergang van Waterschap Aa en Maas.

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 paardenstal en kantine zal het hemelwater rechtstreeks worden geïnfiltreerd in de bodem.

Het hemelwater zal vanaf de daken 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 1 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 rioolaansluiting worden aangetakt op het aanwezige gemengd gemeentelijke rioolstelsel. Via dit gecombineerd stelsel wordt het vuil water verder afgevoerd naar de communicale 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 te bouwen stal en kantine aansluiten op het waterleidingnet.

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 uitlogen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

3.3 Milieu

3.3.1 Geur/stank

Ligging t.a.v. geurproducerende locaties

De Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting welke een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning.

Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006.

Een paardenstal betreft geen geurgevoelig object en een kantine behorende bij een manege evenmin.

Er van uitgaand dat een kantine toch als een geurgevoelig object dient te worden gezien geldt:

Het te realiseren gebouw is een geurgevoelig object als bedoeld in de Wgv. Uit de recent afgeronde geurevaluatie 2011, de gehele gemeente Landerd omvattende, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van perceel Schaijksestraat 2 te Reek goed is.

In de nabijheid van het betreffende perceel is een veehouderij gelegen waar zogenaamde "vaste afstandsdieren" worden gehouden.



Deze is echter op meer dan 50 meter afstand gelegen gemeten vanaf de gevel van de te bouwen kantine.

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

M.b.t. de nieuw te bouwen paardenstal geldt het navolgende:

De nieuw te bouwen paardenstal is op meer dan 50 meter afstand gelegen, gemeten vanaf de gevel, van het dichtstbijzijnde geurgevoelig object.



 = geurproducerend object
 = geurgevoelig object

Afbeelding 17: locatie Schaijksestraat 2 en ligging t.o.v. geurproducerende locaties

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

3.3.2 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, ondergebracht in titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan 1 van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- Een project, al dan niet per saldo, leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- Een project draagt “niet in betekende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU derogatie heeft verleend.

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3 % verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt immers: “niet in betekende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat voor dit initiatief de mate van luchtverontreiniging kan worden verwaarloosd. En er sprake is van een project wat “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

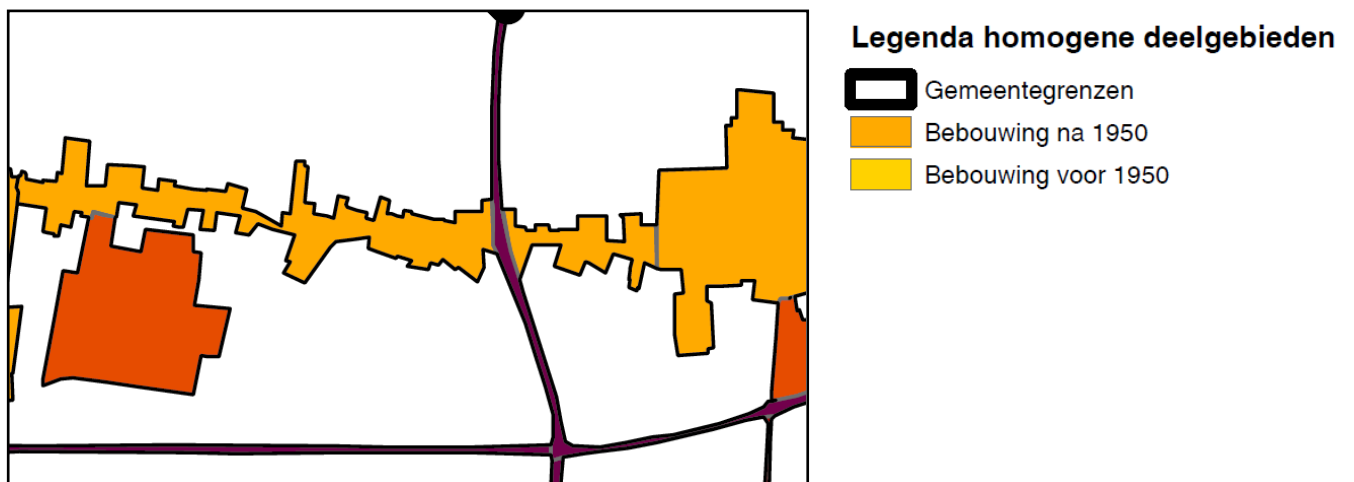
Daardoor behoeft geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

3.3.3 Bodem

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de locatie Schaijksestraat 2 te Reek onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond.

In de nota bodembeleid is een vrijstellingsregeling opgenomen waarop wij een beroep doen. Hiervoor is een formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek opgesteld, ingediend en positief beoordeeld, zodat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek achterwege kan blijven

Ter verduidelijk is het “formulier vrijstelling bodemonderzoek” als bijlage 2 bijgevoegd.



Afbeelding 18: uitsnede bodemkwaliteitskaart regio Noordoost Brabant

3.3.4 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 functies.

Gezien het feit dat de paardenstal en kantine kan worden aangemerkt als een niet-geluidsgevoelig object kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

3.3.5 Energie

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

Voor de paardenstal en kantine zijn geen normen voorgeschreven, maar uiteraard zal zo energiezuinig mogelijk worden gebouwd.

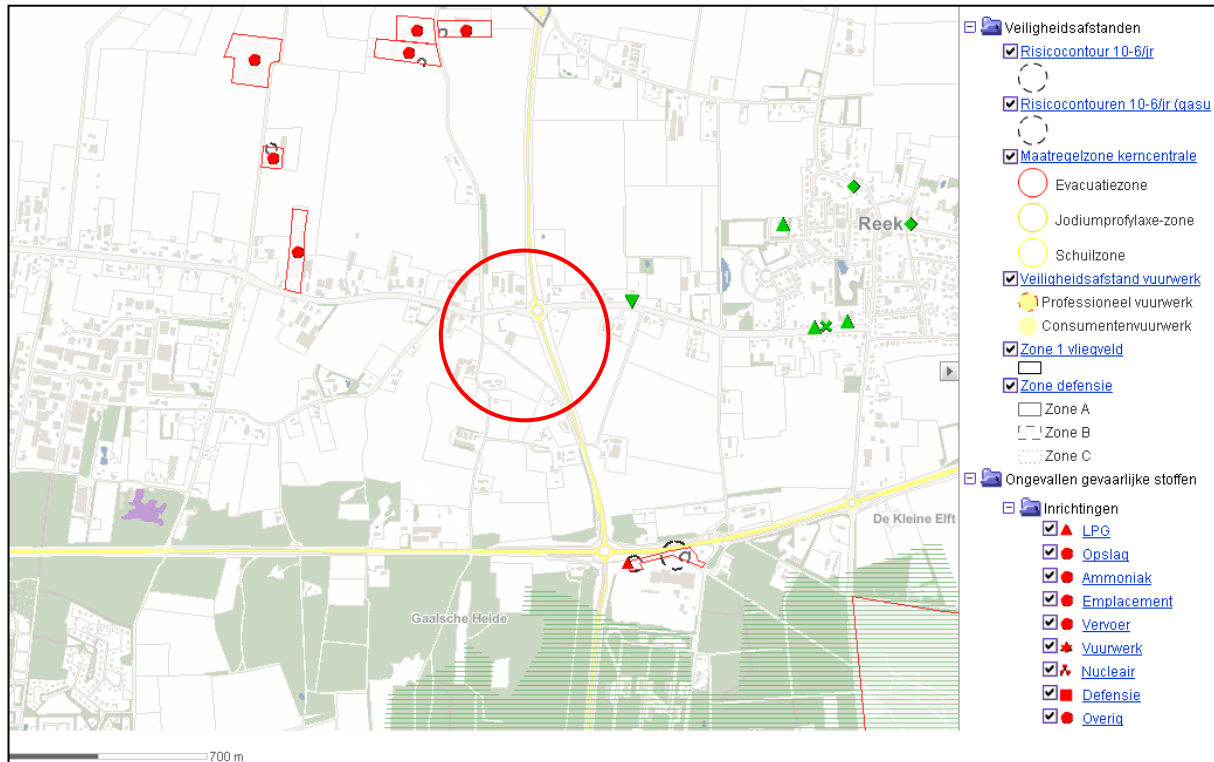
3.3.6 Integrale veiligheid

Ook de veiligheidsnormen vooral 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 zowel de paardenstal alsmede de kantine voldoen aan de huidige eisen die vanuit de wet- en regelgeving worden meegegeven.

Ook zal in dit kader voor het gebruik van de kantine een zogeheten gebruiksvergunning worden aangevraagd.

3.3.7 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

Duidelijk is dat er in de omgeving van Stal De Swart geen objecten zijn gelegen die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd. Dit blijkt uit onderstaande uitsnede van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 17: uitsnede provinciale risicokaart

De afstand van het bouwplan tot de aan de op de kaart aangegeven veiligheidszones van de te beschouwen objecten is zodanig dat er ten aanzien van BEVI geen belemmeringen zijn.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Archeologisch vooronderzoek

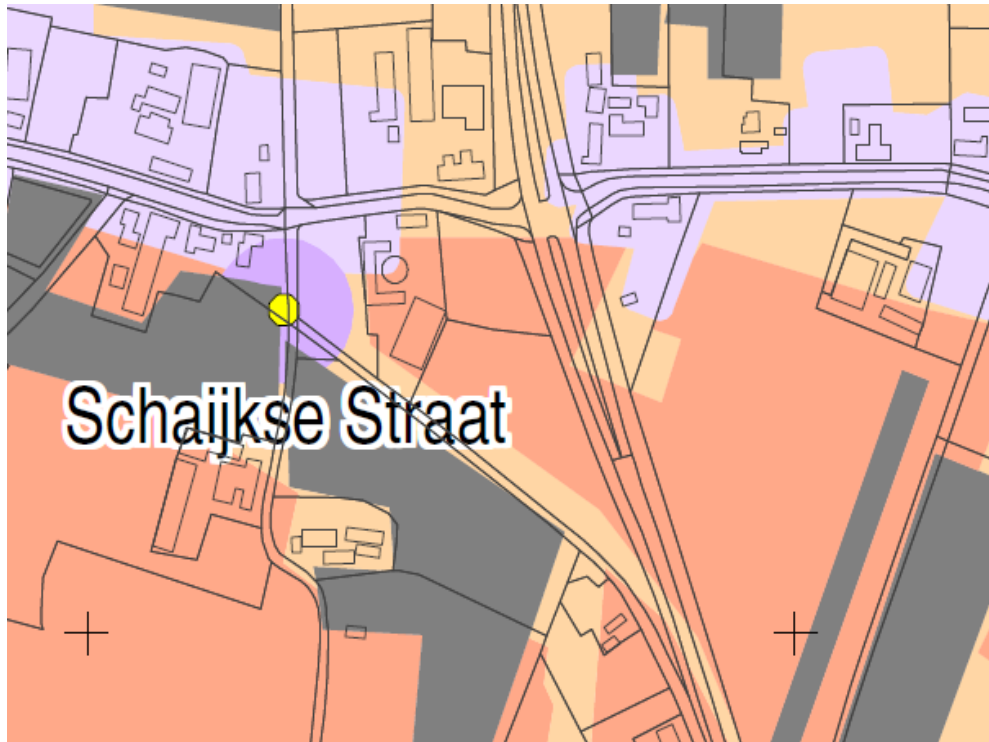
Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

Er zal rekening moeten worden gehouden met bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, thans RACM) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed,

3.4.1.1 Nota Archeologie Gemeente Landerd

Op 24 mei 2012 heeft de gemeente Landerd de Nota Archeologie Gemeente Landerd vastgesteld. In de nota van de gemeente Landerd worden de beleidsuitgangspunten en de achtergronden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten.

De locatie van het bouwplan ligt in categorie 4 en 5.



Archeologische beleidskaart

gemeente Landerd, schaal: 1: 15000

vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2012

legenda

categorie

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

toelichting op de categoriën

Categorie 1: niet van toepassing

Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m².

Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen.
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².

Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting
Geen onderzoeksplicht

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven
Geen onderzoeksplicht

Afbeelding 18: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd

Nieuwbouw van paardenstal en kantine Schaijksestraat 2, Reek

Voor het plangebied geldt uiteraard dat bij archeologische toevalsvondsten of waarnemingen het verplicht is dit te melden, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1.

De locatie van het bouwplan staat aangegeven als een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4 en 5). In deze gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

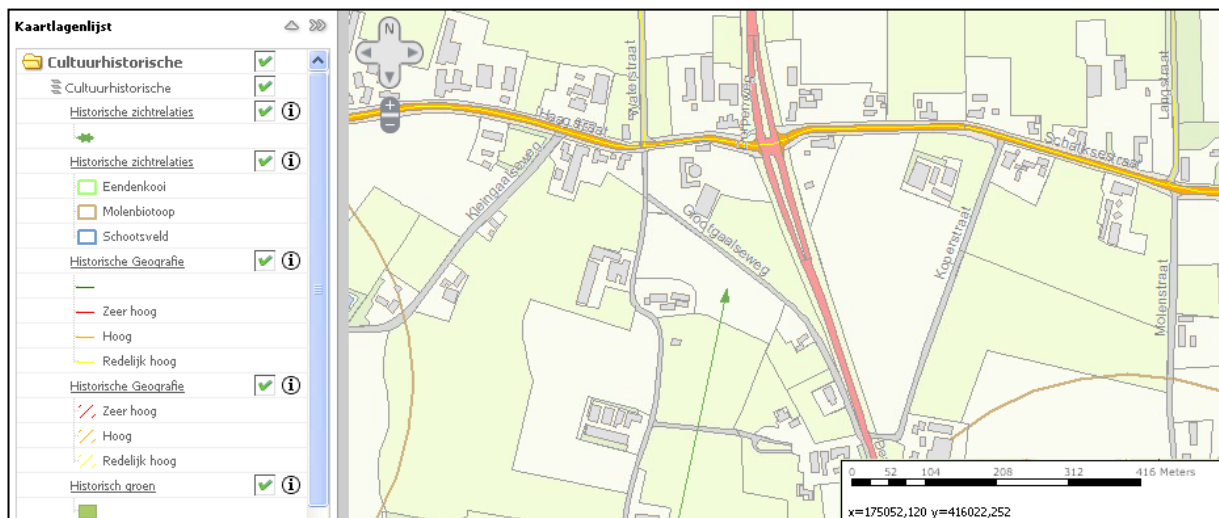
In verband met het bovenstaande heeft bureau BAAC een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport blijkt dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Ook voor de onderkelderde kantine hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. De kantine ligt binnen categorie 4 van de archeologische beleidskaart van de gemeente Landerd. Binnen deze categorie geldt een onderzoeksplicht wanneer een gebied van meer dan 250m², dieper dan 50cm wordt verstoord. De verstoringsoppervlakte van de kelder bedraagt 208m² en is hiermee niet onderzoeksplichtig.

3.4.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Zoals uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt, staat er in de directe nabijheid van de projectlocatie geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De geplande paardenstal en kantine zullen hiertoe dan ook geen belemmering vormen.



Afbeelding 19: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

3.5 Mobiliteit en parkeren

Voor het berekenen van de parkeernormering voor de paardenstal is uitgegaan van de Parkeernormen Landerd 2012. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte van de kantine gebruik gemaakt van de landelijk gehanteerde normen die zijn vastgelegd in de ASVV.

Parkeerbehoefte bestaande paardenboxen:

18 ligboxen * 0,4 parkeerplaatsen per box geeft 7,2 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte voor de te realiseren stal en kantine:

Paardenstal, 16 ligboxen: 0,4 parkeerplaatsen per box geeft 6,4 parkeerplaatsen.

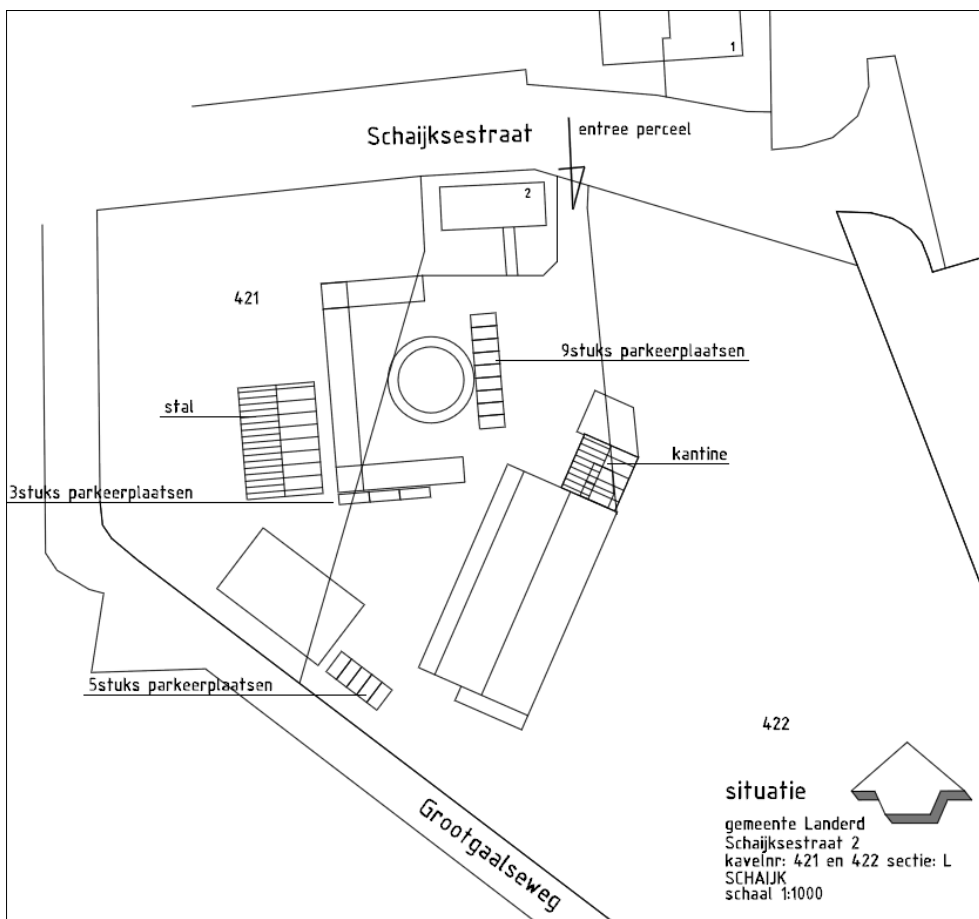
Kantine, voor kantines worden 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gerekend.

De kantine heeft een bvo van 130 m² = 1,3 * 2 = 2,6 parkeerplaatsen.

Totaal: 7,2 + 6,4 + 2,6 = 16,2 = 17 parkeerplaatsen

De 17 benodigde parkeerplaatsen worden gesitueerd op bestaand verhard gebied.

Op onderstaande kaartje zijn de benodigde parkeerplaatsen ingetekend.



Afbeelding 20: aanduiding benodigde parkeerplaatsen

Gezien het feit dat de totale parkeerbehoefte op eigen terrein van Stal De Swart kan plaatsvinden, kan met recht worden gesteld dat de parkeerbalans in de omgeving niet zal worden verstoord.

4 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt door de heer De Swart 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. In het kader van de te doorlopen procedure heeft de heer De Swart een planschadeovereenkomst met de gemeente Landerd afgesloten.



5 Conclusie

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan voorgenomen uitbreiding van het bebouwd oppervlak op de percelen kadastraal bekend gemeente Landerd, sectie L, nummer 421 en 422, plaatselijk bekend Schaijksestraat 2 te Reek.

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

Met de upgrading van een sportlocatie passend binnen de toeristisch-recreatieve visie van de gemeente Landerd wordt het totale toeristisch-recreatieve product versterkt. Ook zal, door aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie, de bestaande ruimtelijke kwaliteit verder worden versterkt.

Colofon

Projectgegevens: Ruimtelijke Onderbouwing “Nieuwbouw van paardenstal en kantine” Stal De Swart, Schaijksestraat 2 te Reek

Bijlage 1: Berekening waterberging
Bijlage 2: Formulier vrijstelling bodemonderzoek
Bijlage 3: Archeologisch vooronderzoek BAAC
Bijlage 4: Beplantingsplan Schaijksestraat 2

Projectnummer: 120420
Datum: April 2013

Opdrachtgever: De heer De Swart
Schaijksestraat 2
5375 KC Reek

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