

Memo

Datum	2 maart 2017
Documentnummer	M155425.008/HST
Relatie	Maatschap Scheepers-Moermans, de heer H.J.E. Scheepers
Onderwerp	Beoordeling/studie 2 alternatieve varianten bouw rijhal

- Inleiding;

Op 21 februari heeft het casusteamoverleg plaats gevonden over de bouw van de rijhal met paardenstallen op de locatie Grotestraat 5 te Banholt.

De uitkomst van dat casusteamoverleg was dat er in verband met de ligging van de voorkeurslocatie in het landschap, naar twee varianten een nadere studie diende plaats te vinden. Het betreft de locaties 2 (buffer Waterschap) en 3 (achterterrein; verschuiving in westelijke richting), zoals opgenomen in de locatiestudie in de landschapsanalyse van bureau Pouderoyen van februari 2017. Tijdens het aansluitend terreinbezoek werd met betrekking tot locatie 3 gevraagd om te bezien in hoeverre de hal in westelijke richting kan worden verschoven (compacter bouwen) en of die zo mogelijk verder in de helling (talud) kan worden ingegraven.

1) Locatie 2 (buffer Waterschap);

Er is contact geweest met dhr. M. Strookman van het Waterschap. Deze geeft aan dat een grondruil nader bekeken moet worden. Ze zijn bezig met de voorbereiding van het project Boost. Doel is om dit vóór 2021 af te ronden (uit te voeren).

Bij buffervergroting/bufferverplaatsing hangt veel af van de medewerking van de omliggende eigenaren bij grondverwerving. Als dat tegenzit dan kan dat de uitvoering aanzienlijk vertragen (tot meerdere jaren). Ook zal bij verplaatsing van de buffer de Keur van het Waterschap moeten worden aangepast. Alvorens het Waterschap grond ruilt moet uiteraard eerst de nieuwe buffer klaar zijn en moet aan alle hiervoor gestelde randvoorwaarden zijn voldaan. Dat kan dus meerdere jaren in beslag nemen.

Tijdens het casusteamoverleg werd duidelijk, dat dhr. L.J.H. Senden, gezien de ervaringen met de aanleg van de huidige buffer, naar verwachting niet vrijwillig zal meewerken aan een kavelruil. Dit probleem is bij de gemeente bekend, zo bleek na het casusteamoverleg (na intern overleg bij de gemeente). Hij ligt met zijn gronden echter rond de buffer en hij zal dan ook moeten meewerken aan een grondruil om de rijhal aldaar te kunnen bouwen en de buffer te kunnen verplaatsen. Aan bijkomende kosten voor verlegging van een buffer moet snel aan € 100.000,- worden gedacht. Al met al bestaan er grote onzekerheden over de mogelijkheden om te komen tot een grondruil met het Waterschap en dhr. L.J.H. Senden. Ook de geschatte termijnen voor uitvoering zijn zodanig lang (vele jaren) dan wel onzeker, dat niet van de maatschap Scheepers verlangd kan worden dat zij daar op moet blijven wachten. Locatie 2 valt daarmee af als potentiële bouwlocatie voor de rijhal met stallen.

2) Locatie 3 (achterterrein; verschuiving in westelijke richting);

In samenspraak met dhr. Scheepers is gekeken naar de mogelijkheden om het gebouw in westelijke richting te verplaatsen, zodat het compacter achter de bestaande bebouwing komt te liggen. Daarbij is ook gekeken naar de mogelijkheid om het gebouw dieper in te graven in de helling.

Uit deze nadere studie van locatie 2 is gebleken, dat het gebouw circa 10 meter in westelijke richting kan worden verplaatst (zie **bijlage 1**). Het gebouw bestrijkt dan het stuk bouwvlak dat nog achter de loods ligt volledig.

Verdere verschuiving in westelijke richting is vanwege meerdere redenen niet mogelijk:

a. potentiële bezwaren van de buurman (Smeets Grotestraat 3)

Aansluitend aan het casusteamoverleg van 21 februari heeft dhr. Scheepers met dhr. Smeets overlegd. Deze heeft aangegeven, dat als de nieuwe rijhal kort bij of in zijn zicht komt te liggen hij zich hier fel tegen zal verzetten. Hij heeft wat dat betreft al te veel toegestaan bij de projectie van de bestaande rijhal (dit is tijdens het casusteamoverleg ook al naar voren gebracht).

Als het gebouw meer dan circa 10 meter in westelijke richting wordt verschoven dan is dat het geval.

Ook komt het gebouw dan meer in het zicht van de overige bewoners van Banholt te liggen. Voor wat betreft de omgeving ligt aan die zijde daarmee een duidelijke grens voor omwonenden.

Dhr. Smeets heeft tevens aangegeven dat hij wel kan leven met de locatie van de hal zoals nu voorgesteld.

b. om bedrijfstechnische redenen

De hal kan, los van de bezwaren van buurman Smeets, weliswaar verder in westelijke richting worden verschoven, doch als hij volledig achter de bestaande gebouwen wordt gelegd, dan sluit hij de doorgang af vanaf het bestaande erf. De hal helemaal verschuiven in westelijke richting kan niet i.v.m. de aan te houden milieufstand van 50 meter van de woning en tuin van buurman Smeets (zie bijlage 2). Voor de buitenbak hoeft die afstand niet aangehouden te worden omdat dat geen gebouw betreft. De projectie van het gebouw volledig uitwisselen met de buitenbak is om die reden niet mogelijk.

Tussen de rijhal en de buitenbak moet de doorgang voor het vee aanwezig blijven naar de daar achter gelegen weilanden en vise versa.

Met de nu gekozen situering sluit die doorgang ook goed aan op de ontsluiting van achteren. Ook over de realisatie van die ontsluiting vanaf de noordzijde zijn met de gemeente in een eerder stadium al bindende afspraken gemaakt.

c. looplijnen

Met de projectie van de loods op de nu voorgestelde wijze, blijven de looplijnen kort en beperkt tot het hart van het bedrijf. Een situering van het gebouw meer in westelijke richting leidt tot langere looplijnen, omdat het gebouw i.v.m. milieufstanden (zie punt b) en potentiële bezwaren van omwonenden niet volledig in westelijke richting kan worden verschoven.

- Dieper ingraven gebouw

Op basis van de voorkeurslocatie ligt het gebouw aan de noordzijde al 1,2 meter in de helling ingegraven. Het verder ingraven van het gebouw is niet mogelijk, omdat daarmee de wateropvang en afvoer in het gedrang komt. Het water kan op grond van de voorkeursvariant nu nog in oostelijke richting worden afgevoerd en worden opgevangen in een daar aan te leggen poel. Als het gebouw dieper in de helling wordt ingegraven dan kan het water door hoogteverschillen in het terrein alleen

nog in westelijke richting worden afgevoerd. De ervaring van de afgelopen decennia (dhr. Scheepers kent het gebied al 35 jaar) heeft geleerd dat bij flinke buien aan die westzijde al grote hoeveelheden water stromen die afkomstig zijn uit het noordelijk gelegen gebied. Dit water stroomt nu nog langs het bedrijf en geeft al overlast in de bestaande rijhal. Hier extra water aan toevoegen zal tot meer wateroverlast op het bedrijf leiden.

Ook zal bij verdere verdieping van het gebouw een 'kom' ontstaan waar het water uit het noordelijke gebied in wordt 'opgevangen'. Dit zal onherroepelijk leiden tot wateroverlast in dat gebouw. Dit kan alleen met grote technische voorzieningen (keerwanden) aan de noordzijde van het gebouw worden ondervangen. Dit is vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst.

Verder zal het niet lukken om een gebouw van deze omvang in het landschap weg te stoppen. Het gebouw zal altijd van een bepaalde zijde of hoek zichtbaar blijven, ook als het iets lager komt te liggen. Wel kan, zoals gedaan, het gebouw landschappelijk goed worden ingepast en kan middels de gekozen materialen een kwalitatief goed gebouw worden neergezet.

De verschuiving van circa 10 meter heeft op de tekening (**bijlage 1**; landschappelijke inpassing) geleid tot de volgende aanpassingen:

- 1) Erf, parkeerplaats, toegangsweg, en hagen aangepast aan de hand van de nieuwe positionering rijhal en rijbak;
- 2) Extra bomenrij achterzijde rijhal;
- 3) Extra rij bomen langs toegangsweg (door verleggen van weg vervallen namelijk enkele bomen);
- 4) Behoud van de bestaande bomenrij ten noorden van jonge boomgaard aan de westzijde;
- 5) Herpositioneren stadmolen en toevoegen langeercirkel.

Op grond van vorenstaande nadere studie komt de maatschap Scheepers-Moermans tot de projectie van het gebouw als opgenomen in **bijlage 1** bij onderhavige Memo.

ing. H.N.J.M. Steins

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Bijlage 1

