

**Project:** vormverandering van het bouwvlak t.b.v. plaatsing nieuwe schuur

**Projectnummer:** 158

**Datum:** 27-09-2016

**Wijziging:** 12-04-2017 (toevoeging waterparagraaf)

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BIJ DE BOUWVLAKWIJZIGING:

1. Gegevens bedrijf en locatie
2. Toelichting noodzaak voor uitbreiding
3. Huidige karakter openbare ruimte
4. Omschrijving bouwplan
5. Invloed nieuwe gebouw op omgeving
6. Waterparagraaf
7. Conclusie

### 1. Gegevens bedrijf en locatie

Het betreft een bestaande veehouderij van de familie K. van Zandwijk aan de Tinnegieter 2a, 4174LG Hellouw (Gemeente Neerijnen). De locatie heeft de bestemming "intensieve veehouderij" in het bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen".



### 2. Toelichting noodzaak voor uitbreiding

Door S/A/A/B is een toelichting gegeven op de noodzaak van deze bedrijfsuitbreiding. Graag verwijzen we naar dat betreffende rapport d.d. 20-07-2016.

### 3. Huidige karakter openbare ruimte

De locatie ligt in het buitengebied tussen Hellouw en Herwijnen(Boveneind), welke gekarakteriseerd wordt door afwisselend agrarisch landschap van boomgaarden, akkers, weilanden, boomgroepen en kleine bebouwingskernen. De omliggende wegen zijn de Tinnegieter ten noorden van de locatie, de Zeek ten westen van de locatie, de Waalbandijk ten zuiden van de locatie en op afstand de Kerkesteeg ten oosten van de locatie. De Zeek is een rustige verbindingsweg tussen de Graaf Reynaldweg (N830) en de Waalbandijk. Tussen de Zeek, de locatie en de Waalbandijk ligt een fruitboomgaard. Aan de hoger gelegen Waalbandijk liggen dijkwoningen met veel groen en bomen, afgewisseld door een paar open plekken met boomgaarden. De Tinnegieter is een zeer rustige landweg waarover voornamelijk bestemmingsverkeer rijdt. Aan de weg liggen enkele bedrijfsgebouwen uit de agrarische sector, afgewisseld door akkers, weilanden en boomgaarden. De Kerkesteeg is een straatje met veel bomen en struiken. Tegen de Waalbandijk ligt hier een buurtje met woningen en een kerkje.



Satellietfoto met in blauw de zichtlijnen, van de onderstaande foto's en in groen de zichtbelemmering door begroeiing

#### 4. Omschrijving bouwplan

De eigenaar van de veehouderij is, om genoemde redenen, voornemens een uitbreiding te realiseren in de vorm van een schuur van 18 bij 45 meter. Deze wordt geplaatst naast een bestaand gebouw, direct achter twee bestaande sleufsilos. Deze nieuwbouw steekt enkele meters uit voorbij de huidige bouwvlakgrens. De achterzijde van het nieuwe gebouw zal ca 9m uitsteken ten opzichte van het naastliggende bestaande gebouw. De goothoogte zal aan een zijde ca 3,5 meter bedragen en aan de andere zijde ca 4,5 meter, afhankelijk van het ontwerp en overleg met de welstandscommissie in een volgend stadium.

#### 5. Invloed nieuwe gebouw op omgeving

Vanaf de Zeek is het bedrijf nauwelijks zichtbaar, vanwege de bestaande boomgaard die het zicht op de gebouwen grotendeels ontnemt. Bovendien ligt het nieuwe gebouw grotendeels achter een bestaand (hoger) gebouw. Vanaf de Waalbandijk is het bedrijf, vanwege de aanwezigheid van veel bomen, slechts plaatselijk in de verte zichtbaar.



(foto's vanaf de Waalbandijk)



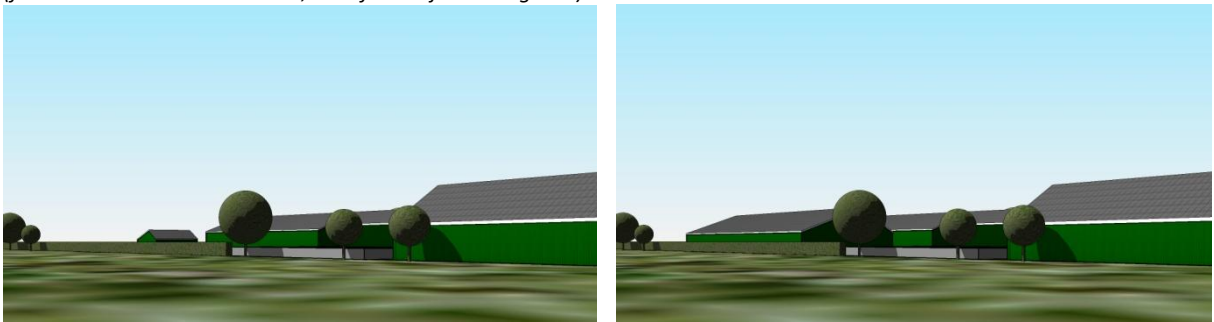
Omdat de lengterichting van de gebouwen haaks op de dijk staat, is de bebouwing niet opvallend. De impact van de toevoeging van het nieuwe gebouw is bovendien beperkt, omdat (gezien vanaf de Waalbandijk) achter de nieuwbouw al een (hogere) stal staat.

Vanaf de Kerkesteeg is de locatie niet zichtbaar, door aanwezige huizen, tuinen, of de vele bomen en struiken langs de weg. Ook liggen er tussen de Kerkesteeg en de locatie nog twee onverharde paden met bomenrijen.

Vanaf de Tinnegieter, komend vanaf de Zeek is de nieuwbouw nauwelijks zichtbaar omdat de boomgaard en bestaande erfbebouwing het zicht op het nieuwe gebouw ontnemen. Komend uit oostelijke richting is het nieuwe gebouw zichtbaar over een traject van ca 200 meter. Het nieuwe



*(foto en visualisatie vóór en ná, vanaf oostzijde Tinnegieter)*



gebouw is dan te zien vóór het bestaande (hogere) naastgelegen gebouw. Deels valt het gebouw weg door de reeds aanwezige erfbeplanting in de vorm van een blad-houdende haagbeuk en enkele kleine losse bomen.

## 6. Waterparagraaf

- Veiligheid: In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.
- Waterberging: De toename van het verhard oppervlak is klein, kleiner dan 1500 m<sup>2</sup> (landelijk gebied). We maken hiervoor gebruik van een eenmalige vrijstelling.
- Grondwater en kwel: De nieuwbouw heeft geen kelder of kruipruimte, dus grondwateroverlast is niet aan de orde
- Inrichten en waterkwaliteit: Het hemelwater van het dak wordt rechtstreeks op de naastgelegen greppel geloosd. De hemelwaterafvoeren van de terreinverharding worden aangesloten op de bestaande afvoer die uitkomt in de bestaande put voor opslag van percolaatvocht.
- Beheer en onderhoud watergangen: De bestaande beschermingszones voor onderhoud van de watergangen worden niet aangetast.
- Riolering en hemelwater: Er komen geen nieuwe aansluitingen/uitbreidingen op het riool.

## 7. Conclusie

De noodzaak van uitbreiding van het bedrijf wordt op zodanige manier omgezet in een gebouwen-uitbreiding, dat hierdoor het bouwvlak in feite plaatselijk maar enkele meters langer dient te

worden. Om bouwvlakoppervlakte gelijk te houden, zal aan de westzijde een deel weggenomen worden ten gunste van de zuidzijde. De ruimtelijke impact van de nieuwe bebouwing op de omgeving is grotendeels nihil. Op slechts een traject van 200m op de Tinnegieter is de uitbreiding zichtbaar voor voornamelijk bestemmingsverkeer in westelijke richting. Door factoren als de aanwezige erfbepanting en de geringe bouwhoogte zal het gebouw mijns inziens niet storend zijn in het landschap. Natuurlijk kan er in de uitwerking van het bouwwerk in overleg met de welstandscommissie, aandacht besteedt worden aan geleding en kleurgebruik. In de volgende fasen zal de milieumelding ook aangepast worden op de uitbreiding.

Met vriendelijke groet,

Erik Verbeek, architect