

bestemmingsplan

**BiO-woningen Heijtmorgen**  
perc. L189, L510 en L572, Reek

23 maart 2010



bestemmingsplan

## BiO-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek

23 maart 2010

werknummer 08408007 - V05

NL.IMRO.1685.BPBGB0001-0401



---

Toelichting

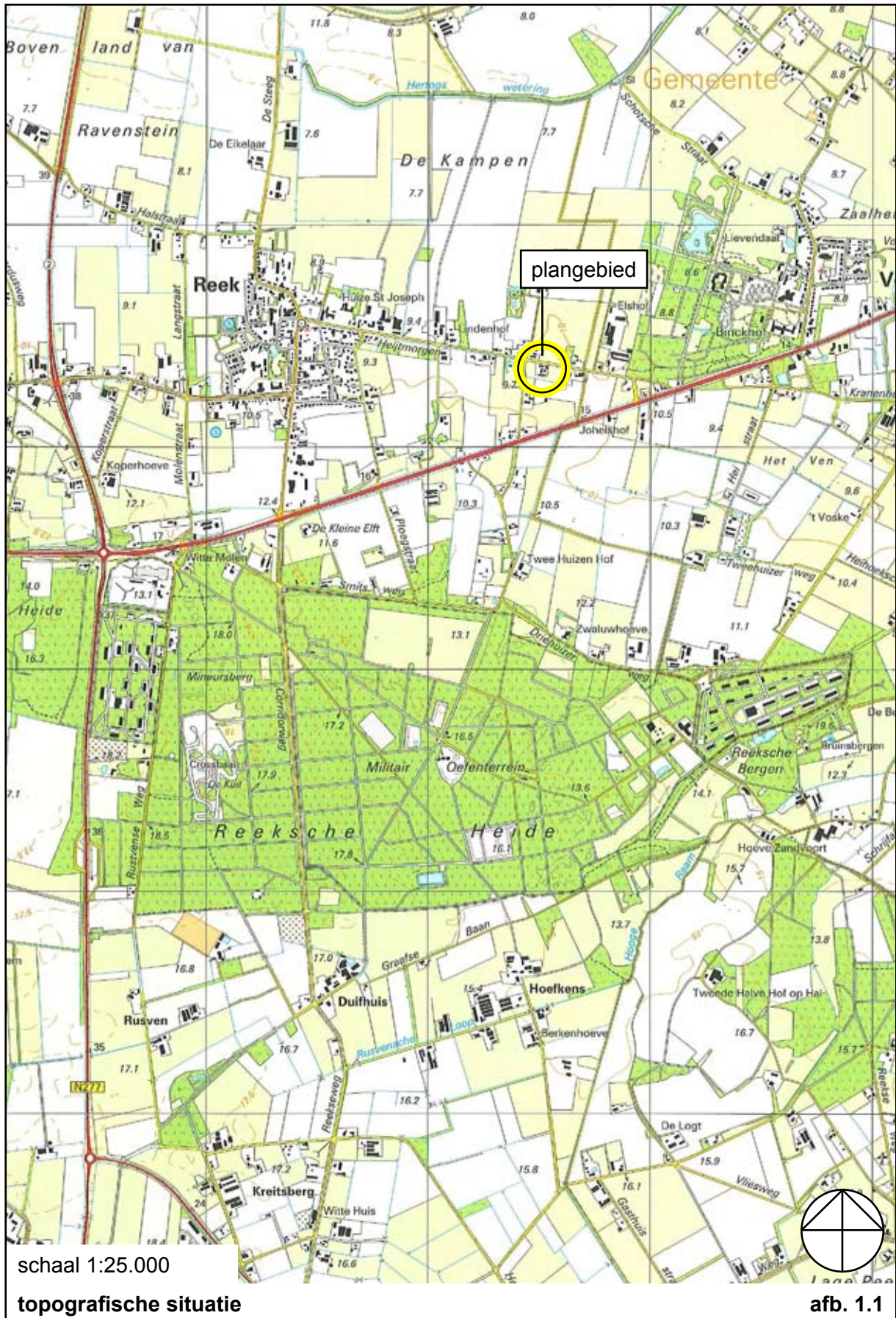


## **INHOUD TOELICHTING**

	blz.
1. Inleiding .....	1.1
1.1 Aanleiding en doel.....	1.1
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing .....	1.2
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	1.3
2. Bestaande toestand.....	2.1
2.1 Wijdere omgeving .....	2.1
2.2 Plangebied en directe omgeving.....	2.2
3. Ruimtelijk beleidskader.....	3.1
3.1 Nationaal niveau .....	3.1
3.2 Provinciaal niveau .....	3.2
3.3 Gemeentelijk niveau.....	3.5
4. Planbeschrijving .....	4.1
4.1 Kavelindeling en situering bebouwing.....	4.1
4.2 Ontsluiting en parkeren .....	4.1
4.3 Beeldkwaliteiten .....	4.1
5. Uitvoeringsaspecten.....	5.1
5.1 Bodem.....	5.1
5.2 Verkeerslawaaï.....	5.1
5.3 Luchtkwaliteit.....	5.1
5.4 Externe veiligheid.....	5.2
5.5 Bedrijven en milieuzonering .....	5.2
5.6 Geurhinder veehouderijen.....	5.2
5.7 Archeologie en cultuurhistorie.....	5.3
5.8 Flora en fauna .....	5.4
5.9 Waterparagraaf .....	5.6
6. Financiële aspecten.....	6.1
7. Juridische aspecten.....	7.1
7.1 Algemeen .....	7.1
7.2 Planregels .....	7.1
8. Procedure .....	8.1
8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	8.1

### **Bijlagen bij de toelichting**

- BT01 rapport "Verkennd bodemonderzoek voor de locatie Heitmorgen (on-  
genummerd) te Reek", Öko-Care bv, 3 juli 2009, RS8575A



schaal 1:25.000

topografische situatie

afb. 1.1



## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "BiO-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek" van de gemeente Landerd.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.



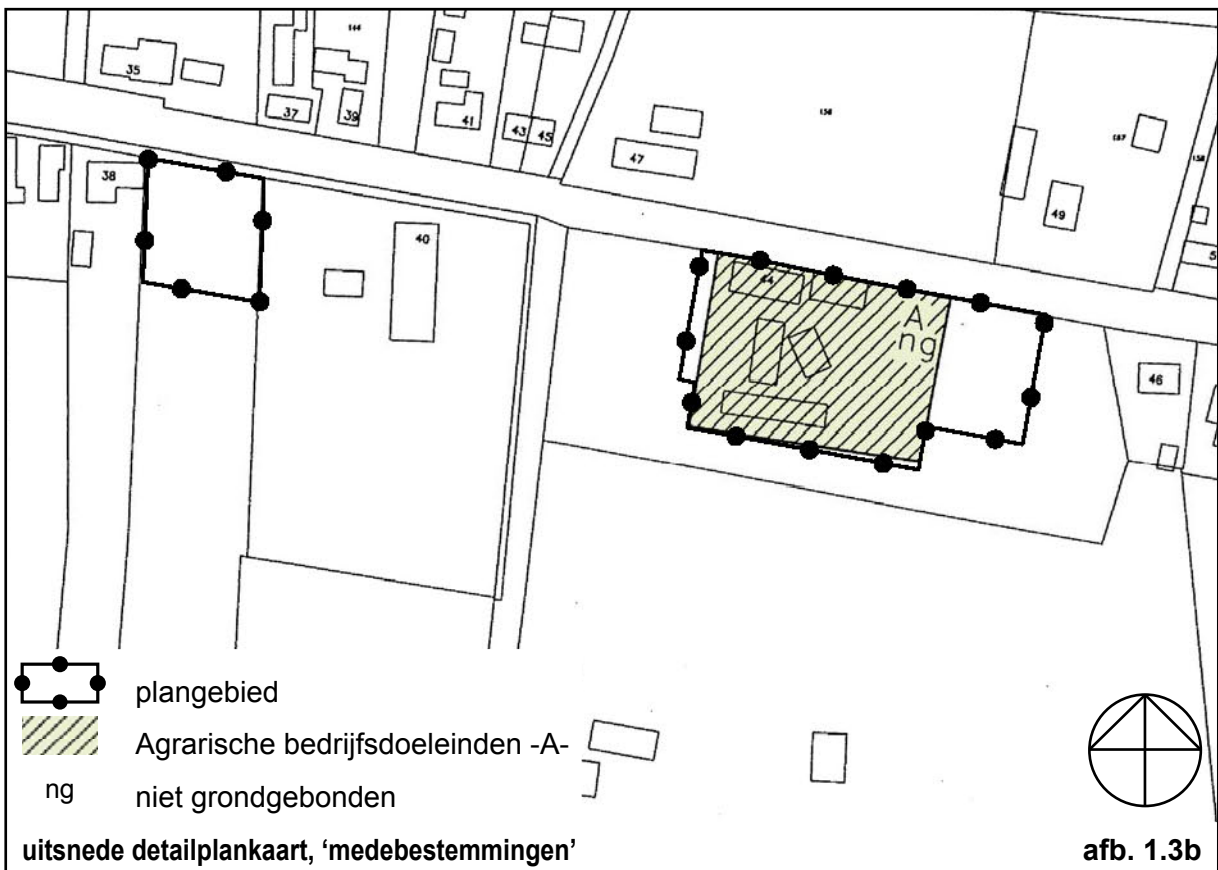
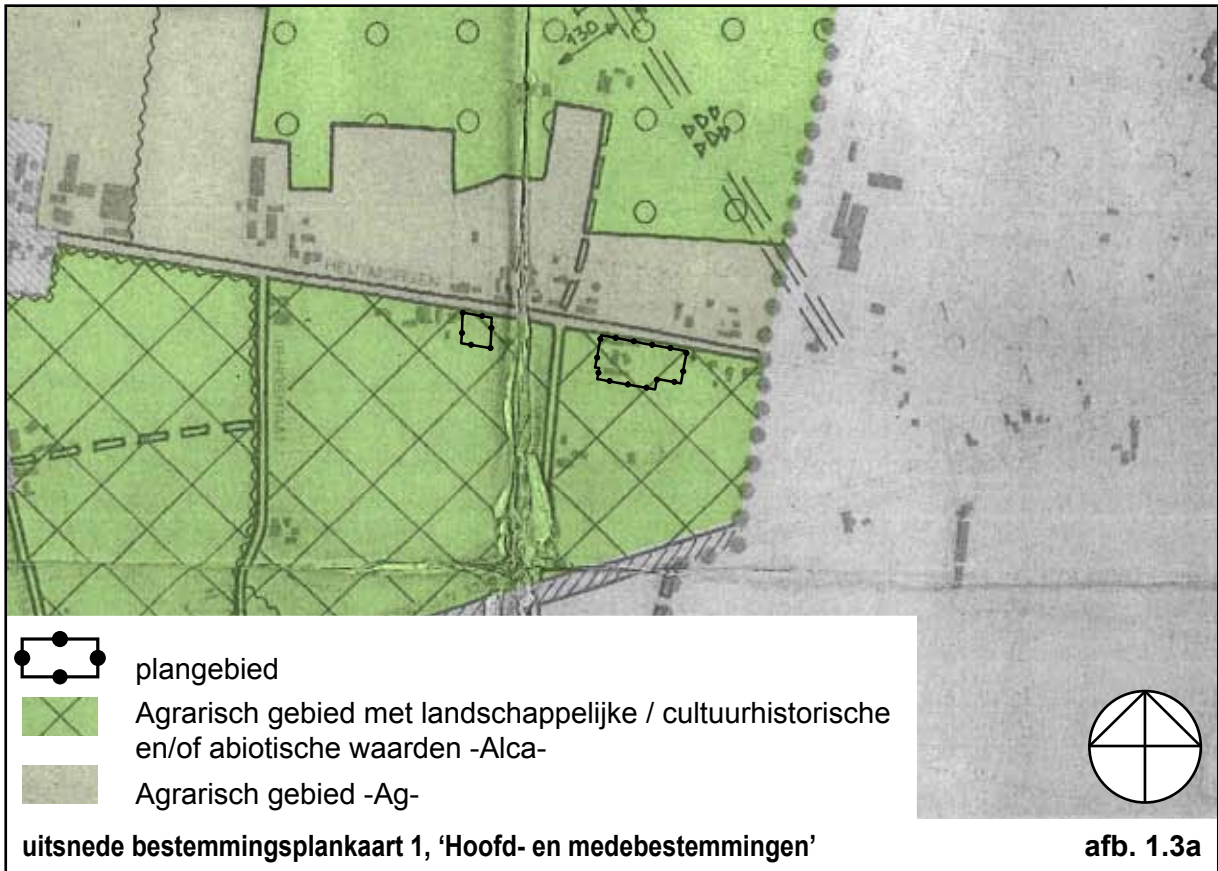
## **1.2 Ligging en kadastrale begrenzing**

De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie L, nummers 189 (gedeeltelijk), 510 en 572.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca 7650 m<sup>2</sup>.

De gronden zijn eigendom van de heer T. Hendriks uit Reek.



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 1996:

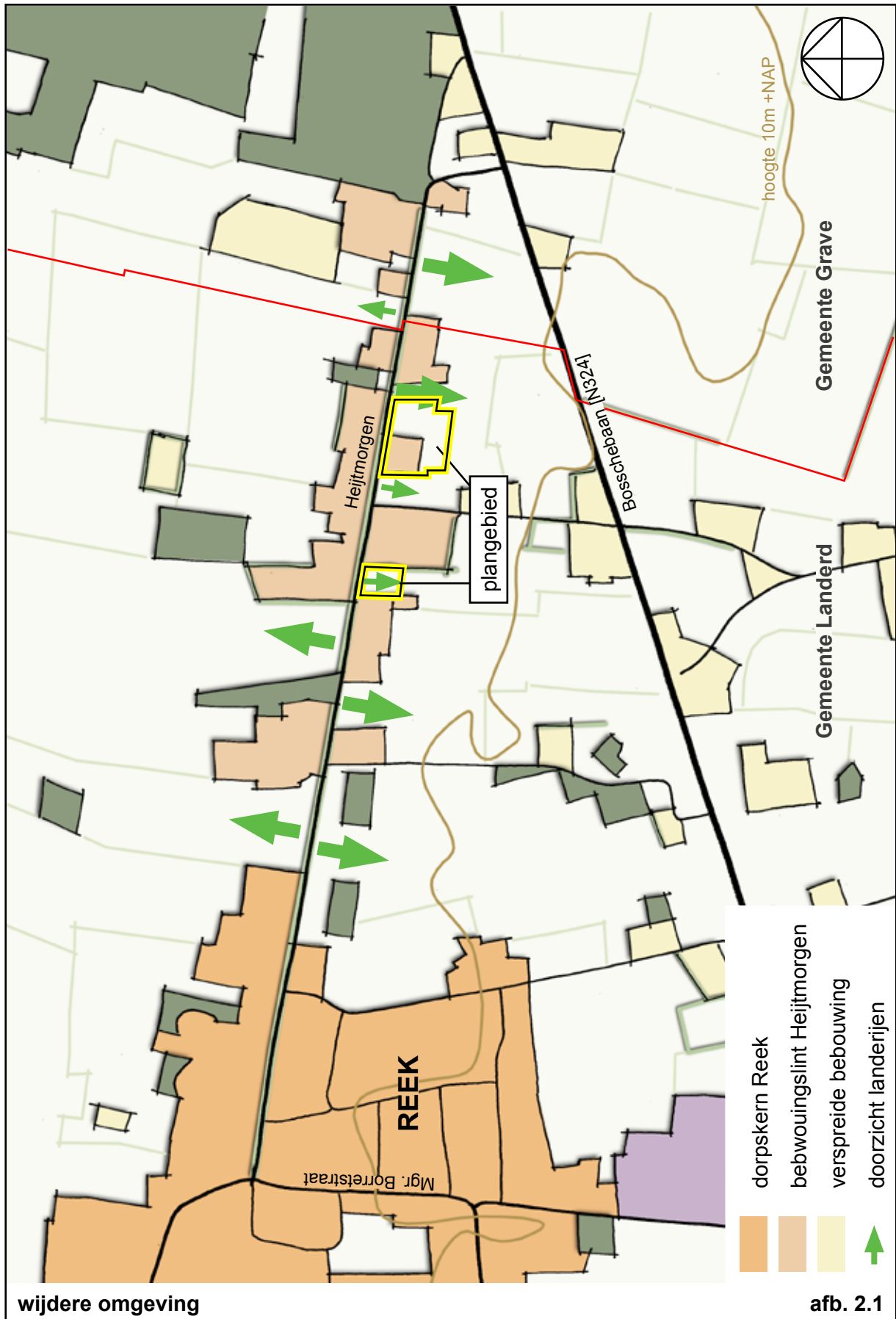
- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 september 1999;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 9 mei 2000.

De afbeeldingen 1.3a en 1.3b geven uitsneden van respectievelijk plankaart 1 met de 'hoofd- en medebestemmingen' en de detailplankaart met de 'medebestemmingen'. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Het plangebied ligt binnen de hoofdbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of abiotische waarden'. De gronden zijn bestemd voor instandhouding van landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden in combinatie met agrarische bedrijfsvoering.

Op een deel van onderhavig plangebied is de medebestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' van toepassing. Ter plaatse is de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan, met de daarbij behorende agrarische bebouwing en één bedrijfswoning.

Het toevoegen van (burger)woningen binnen het plangebied is niet toegestaan.



## 2. **BESTAANDE TOESTAND**

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de wijdere en de directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied.

### 2.1 **Wijdere omgeving**

Afbeelding 2.1 geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.

#### Ontsluiting

De Mgr. Borretstraat en de Heijtmorgen vormen de belangrijkste ontsluitingsstraten van Reek. De Bosschebaan [N324] is de ontsluitingsroute tussen Oss en Grave.

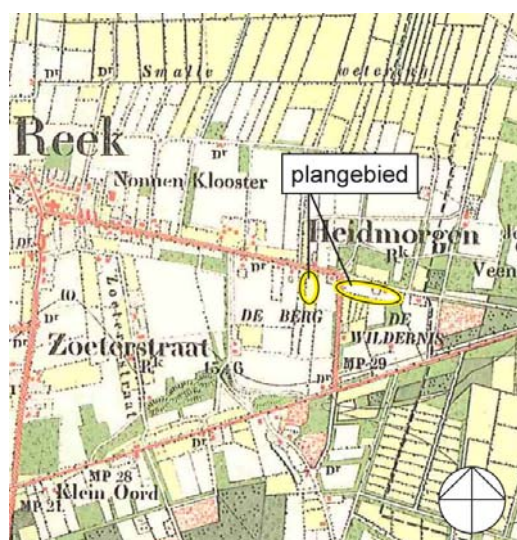
#### Bebouwing

Het dorp Reek is ontstaan langs de Mgr. Borretstraat en de Heijtmorgen. In de tweede helft van de twintigste eeuw is het dorp naar de oost- en westzijde gegroeid.

De Heijtmorgen heeft naar het oosten toe het karakter van een buitenlint. Onderhavig plangebied is onderdeel van dit buitenlint. De oorspronkelijke bebouwing betrof agrarische bedrijfsbebouwing, waarvan de agrarische functie grotendeels is beëindigd en waarvan vaak slechts de woonboerderijen resteren. Het bebouwinglint is op een aantal plaatsen verdicht met burgerwoningen.

Ten noorden en ten zuiden van de Heijtmorgen ligt verspreide bebouwing.

#### Landschap



**topografische situatie omstreeks 1900**

Nevenstaande afbeelding toont de topografische situatie van omstreeks 1900. Ter hoogte van het plangebied was reeds beperkte bebouwing aanwezig. De directe omgeving bestond uit kleine percelen met hagen. Andere delen waren nog onontgonnen. Thans is deze beslotenheid nog beperkt aanwezig.

Tussen de bebouwing aan de Heijtmorgen zijn op een aantal plaatsen doorzichten naar de achterliggende landerijen aanwezig. Deze doorzichten zijn weergegeven op afbeelding 2.1. Er is onderscheid gemaakt tussen grote en kleine doorzichten. Binnen het plangebied zijn ook enkele doorzichten aanwezig.





Het bebouwingslint Heijtmorgen is ontstaan op de overgang tussen de lagere gronden van de Beerse Overlaat (noordzijde) en de hogere heidegronden (zuidzijde). De weergegeven hoogtelijn heeft een duidelijke oost-west-richting.

## **2.2 Plangebied en directe omgeving**

De bestaande toestand van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven op afbeelding 2.2 en de fotobladen.

### Ontsluiting

Het plangebied is rechtstreeks ontsloten op de Heijtmorgen, één van de belangrijke ontsluitingswegen van Reek.

### Bebouwing en functies

De bebouwing langs de Heijtmorgen bestaat uit individuele bebouwing op ruime percelen. Zoals vermeld betreffen het woonboerderijen van het karakteristieke langgeveltype en meer recente burgerwoningen in diverse (niet altijd even passende) stijlen.

Binnen het plangebied functioneert thans de varkenshouderij van initiatiefnemer Hendriks. Zoals vermeld wordt dit bedrijf ter plaatse beëindigd.

De afstanden van de verschillende gebouwen tot de weg (rooilijnen) variëren.

### Bepanting

De directe omgeving heeft een zeer landelijke uitstraling. Het groen wordt onder meer gevormd door de laanbepanting langs de Heijtmorgen. Voorts wordt het groen gevormd door de ruime erfbeplanting op de diverse (woon)percelen.



### **3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

#### **3.1 Nationaal niveau**

##### **3.1.1 Nota Ruimte**

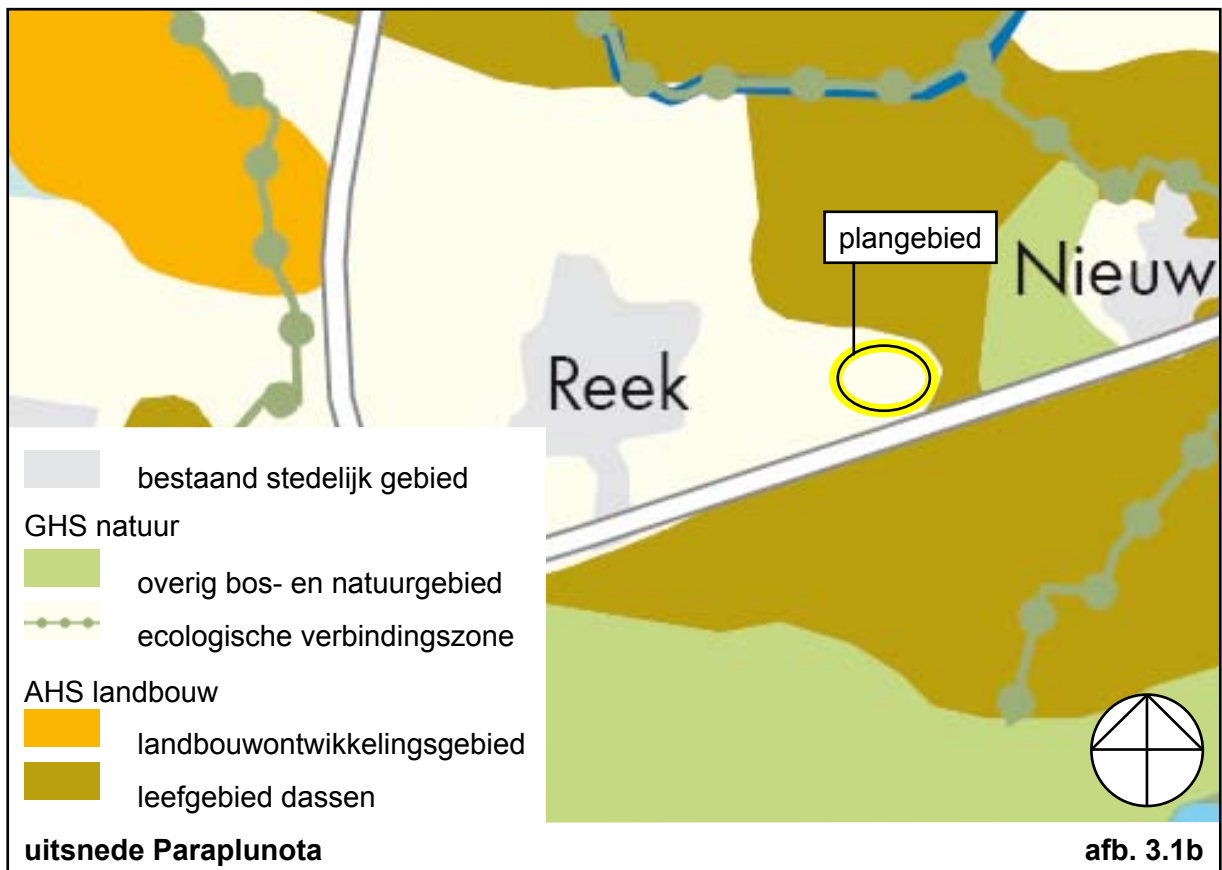
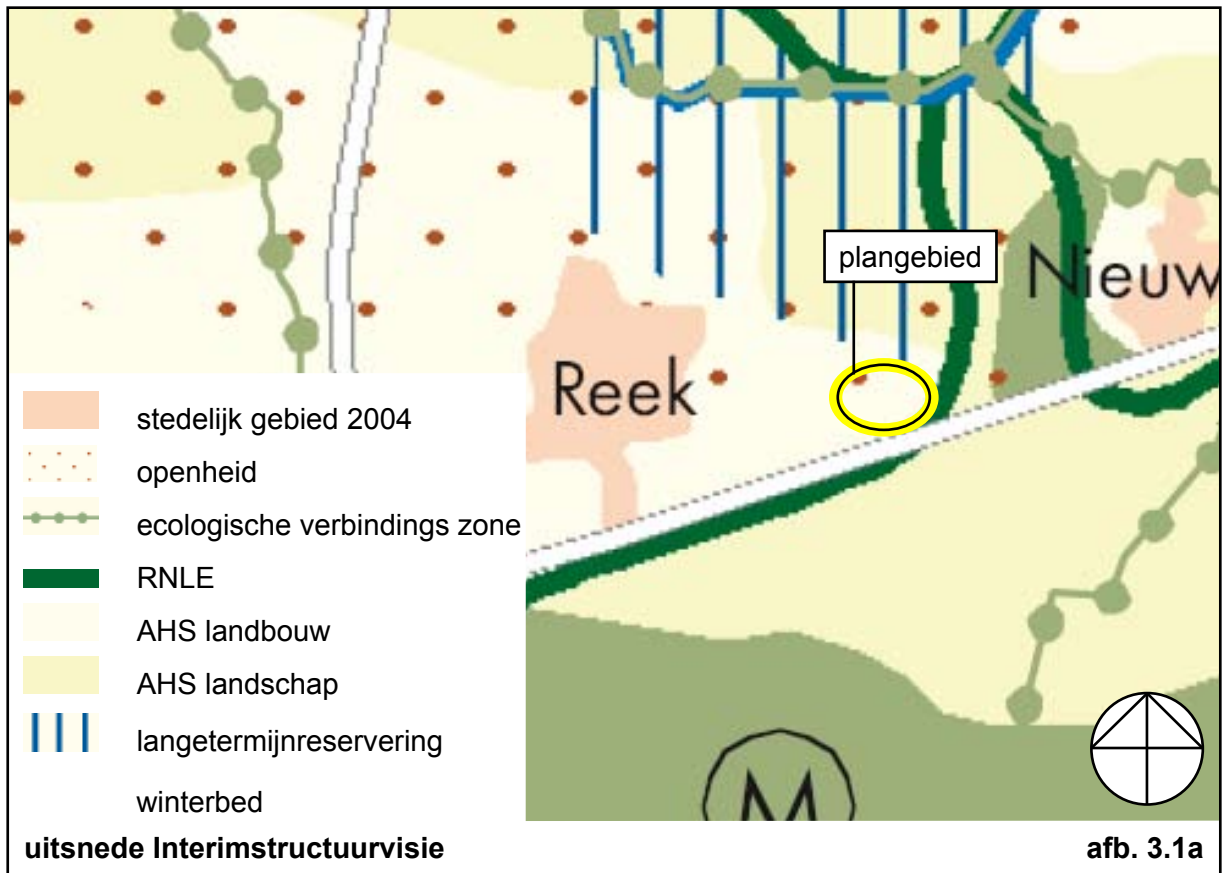
De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basis kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

##### Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.



## 3.2 Provinciaal niveau

### 3.2.1 Interimstructuurvisie / Paraplunota Brabant in ontwikkeling

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie en de Paraplunota in werking getreden. Dit beleid komt in hoge mate overeen met het beleid in het Streekplan 2002.

De afbeeldingen 3.1a en 3.1b geven uitsneden van de plankaart van de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. De ligging van het plangebied is aangeduid.

#### *Interimstructuurvisie*

In de Interimstructuurvisie zijn vijf leidende ruimtelijke principes opgenomen:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Deze leidende principes zijn uitgewerkt in tien doelen voor de jaren 2008-2018. Hoofddoel van de Interimstructuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de kwaliteiten van de infrastructuur. De groei en de verspreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Voorts moet onze omgeving op een duurzame wijze worden ingericht.

De Interimstructuurvisie maakt onderscheid in stedelijke en landelijke regio's. Reek ligt binnen de landelijke regio Maashorst. Binnen de landelijke regio's liggen beperkte mogelijkheden voor de toename van het aantal woningen of het plaats bieden aan bedrijvigheid ten behoeve van de eigen bevolking. In de landelijke regio's ligt het accent op de ontwikkeling van de natuur, landbouw en recreatie.

#### *Paraplunota*

Ten aanzien van burgerwoningen in het buitengebied luidt het beleid in de paraplunota als volgt: "*Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw is in beginsel niet toegestaan.*"

Om de leefbaarheid van het platteland te behouden c.q. te versterken biedt de provincie ontwikkelingsruimte voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied op basis van rood voor groenconstructies. De uitgangspunten zijn neergelegd in de beleidsregel "Buitengebied in Ontwikkeling".

#### Analyse

Onderhavig plangebied ligt in de zone AHS-landbouw. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen betreffen het toevoegen van drie burgerwoningen, hetgeen in beginsel niet is toegestaan in het buitengebied. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsregel "Buitengebied in Ontwikkeling" (zie paragraaf 3.2.4).

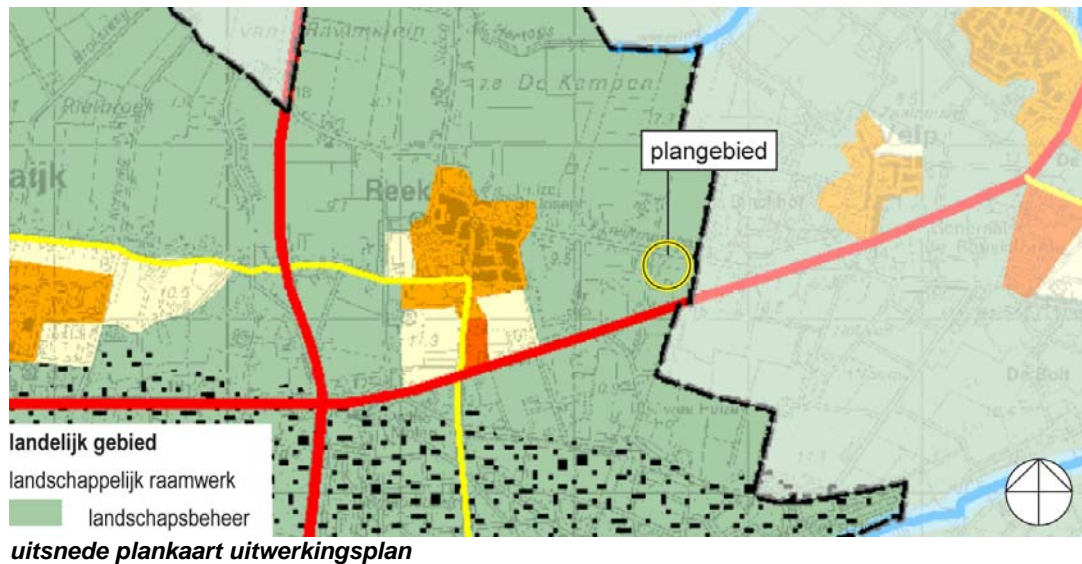
#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met het beleid van de Interimstructuurvisie en Paraplunota.



### 3.2.2 Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.

Van toepassing is ook het uitwerkingsplan van de Interimstructuurvisie. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van het uitwerkingsplan. Onderhavig plangebied is aangegeven.



Onderhavig plangebied ligt binnen het landschappelijk raamwerk met als nadere aanduiding 'landschapsbeheer', waarbinnen het beleid gericht is op "het beheer en onderhoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de Structuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied."

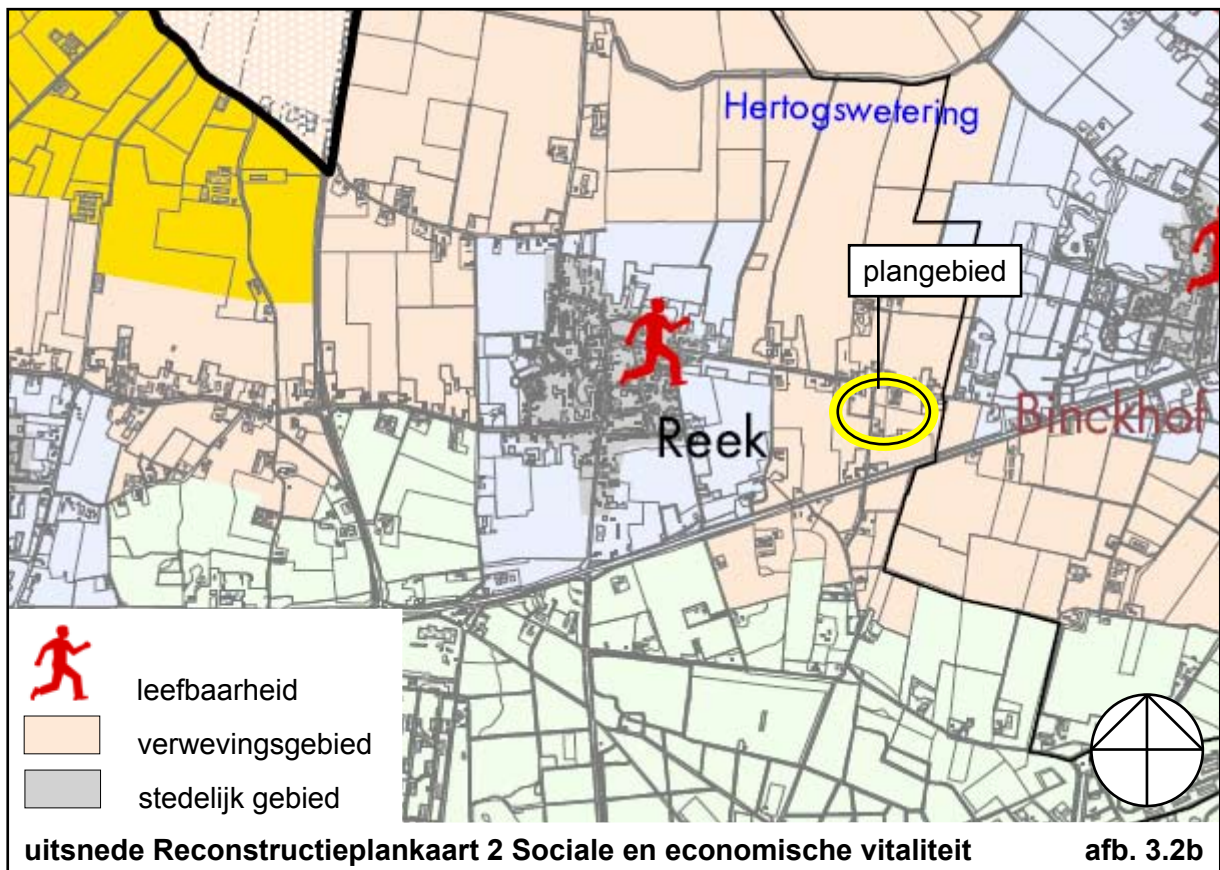
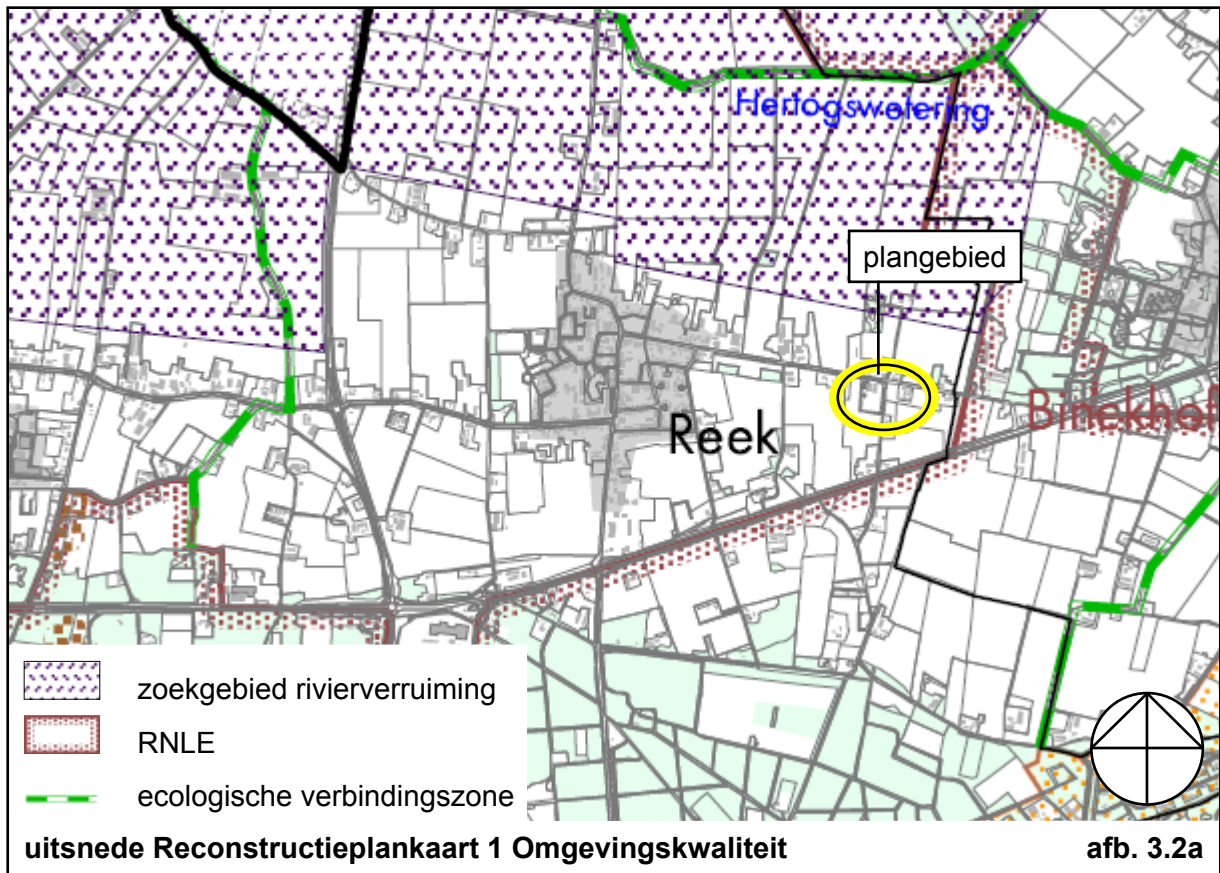
#### Analyse

De voorgestane ontwikkeling omvat de bouw van drie woningen binnen een bebouwingscluster. De landschappelijke verschijningsvorm wordt hiermee niet aangetast.

De revitalisering van het landelijk gebied is nader uitgewerkt in het reconstructieplan (zie paragraaf 3.2.3).

#### Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen c.q. is niet in strijd met het uitwerkingsplan.





### 3.2.3 Reconstructieplan Peel en Maas

Het beleid met betrekking tot het landelijk gebied is nader uitgewerkt in de reconstructieplannen.

#### *Omgevingskwaliteit*

Afbeelding 3.2a geeft een uitsnede van de plankaart Omgevingskwaliteit. Onderhavig plangebied ligt buiten de gebieden waaraan in het reconstructieplan kwaliteiten zijn toegekend.

#### *Sociale en economische vitaliteit*

Afbeelding 3.2b geeft een uitsnede van de plankaart Sociale en economische vitaliteit.

Het plangebied ligt binnen verwevingsgebied, dat in de Reconstructiewet als volgt is omschreven: *"een ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daartegen niet verzetten."*

#### Analyse

Het bouwen van nieuwe woningen binnen verwevingsgebied is toegestaan, mits deze woningen geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijvigheid. In paragraaf 5.5 vindt de toetsing plaats in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Hieruit volgt dat geen sprake is van een extra belemmering.

#### Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen c.q. is niet in strijd met het Reconstructieplan Peel en Maas.

### 3.2.4 Beleidsregel "Buitengebied in Ontwikkeling"

De beleidsregel "Buitengebied in Ontwikkeling" bevat ruimtelijke kaders voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie voor hun bedrijf en voor particulieren die beschikken over een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

In bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk.

Belangrijke randvoorwaarde is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Door middel van een rood-voor-groen-constructie kan een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Indien er bij de toepassing van de rood-voor-groen-constructie sprake is van de toevoeging van burgerwoning binnen een bebouwingsconcentratie, is dit alleen mogelijk mits dit een onderdeel vormt van, of direct gekoppeld is aan, een ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling.

#### Analyse

De voorgestane ontwikkeling omvat het bouwen van drie 'BiO-woningen', waarbij de initiatiefnemer een afgesproken bedrag doneert in het gemeentelijke Groenfonds, waaruit initiatieven tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden gefinancierd.



### Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen de beleidsregel "Buitengebied in Ontwikkeling".

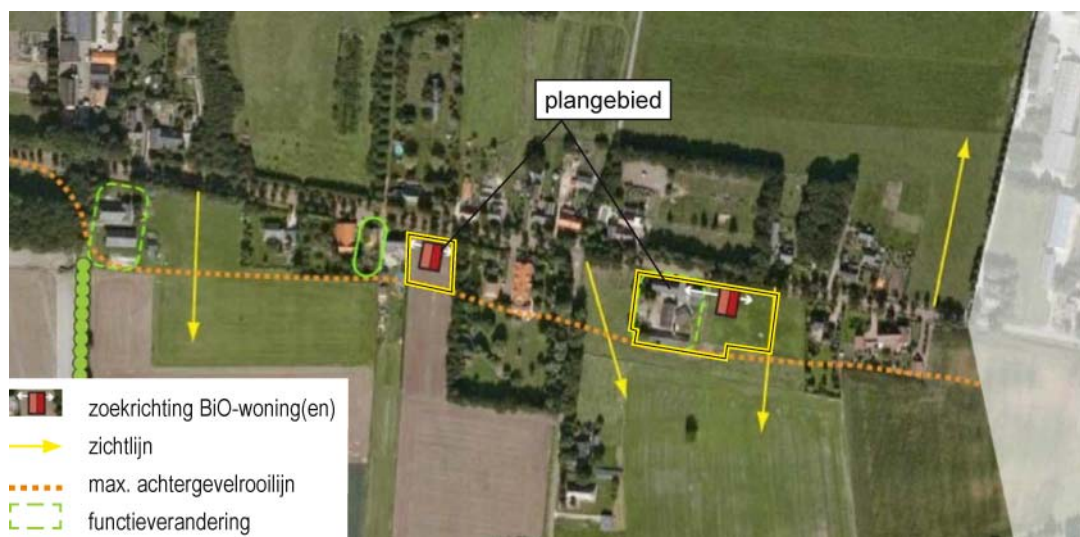
## 3.3 Gemeentelijk niveau

### **Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling**

De gemeente Landerd werkt thans aan een structuurvisie voor de toepassing van de provinciale beleidsregel "Buitengebied in Ontwikkeling". Naar verwachting wordt dit beleid in de raadsvergadering van 17 december 2009 vastgesteld.

In de Structuurvisie is een aantal bebouwingsclusters beschreven waarbinnen conform de beleidsregel verschillende ontwikkelingen, waaronder het bouwen van BiO-woningen, zijn toegestaan.

Onderhavig plangebied ligt binnen het bebouwingscluster Heijtmorgen. Onderstaande afbeelding geeft het bebouwingscluster weer. Het plangebied is aangegeven.



**bebouwingscluster Heijtmorgen**

De Structuurvisie bevat tevens een uitvoeringsparagraaf waarin onder meer een beschrijving van het 'Fonds BiO Landerd'. De kosten voor de investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder BiO-woningen, zullen worden betaald middels stortingen in dit fonds. Het fonds zal worden gevuld door bijdragen uit ontwikkelingsprojecten te vragen in anterieure overeenkomsten. De middelen in het fonds worden door de gemeente aangewend voor ontwikkelprojecten in het buitengebied.

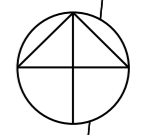
Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteitswinst gegarandeerd.



- plangebied
- bestaande bebouwing omgeving
- te behouden woonboerderij
- nieuwe BiO-woning

schaal 1:1250

indicatieve inrichtingsschets



afb. 4.1

## **4. PLANBESCHRIJVING**

Na voorgaande inventarisaties en analyses volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van de voorgestane ontwikkeling.

### **4.1 Kavelindeling en situering bebouwing**

Na verplaatsing van de varkenshouderij zullen de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De woonboerderij blijft behouden.

Het bedrijfsperceel en de aangrenzende gronden langs de Heijtmorgen worden gesplitst in drie woonpercelen. Het perceel met de bestaande woonboerderij heeft een oppervlakte van 1950 m<sup>2</sup>. De oppervlakten van de twee nieuwe woonpercelen bedragen ca 1000 m<sup>2</sup>. Op het perceel L189 wordt een nieuw woonperceel gecreëerd met een oppervlakte van eveneens ca 1000 m<sup>2</sup>. Sprake is hiermee van het toevoegen van drie woningen.

De verkaveling is zodanig dat de bestaande doorzichten op het achterliggende landschap behouden blijven.

De nieuwe woningen moeten achter de 50dB(A)-contour van de Heijtmorgen gebouwd worden. De verspringende rooilijnen van de bebouwing langs de Heijtmorgen wordt gezien als een stedenbouwkundige kwaliteit. Ook voor de nieuwe woningen zijn verspringende rooilijnen ten opzichte van elkaar en van de naastgelegen bebouwing aangehouden.

De grootte van de woningen alsmede de situering van de bijgebouwen is opgenomen in paragraaf 4.4 Beeldkwaliteiten.

### **4.2 Ontsluiting en parkeren**

Het toevoegen van drie woningen leidt tot een beperkte toename van het verkeer op de Heijtmorgen. De verplaatsing van de varkenshouderij betekent een afname van de verkeersintensiteit. Per saldo zal het verkeer op de Heijtmorgen gelijk blijven.

De woningen worden rechtstreeks op de Heijtmorgen ontsloten. De bestaande woonboerderij maakt gebruik van de reeds aanwezige inrit. Voor de nieuwe woningen worden nieuwe inritten aangelegd. Dit is verkeerstechnisch aanvaardbaar. Bij het aanleggen van de inritten zal rekening gehouden worden met de laanbeplanting langs de Heijtmorgen.

Per woning zijn twee parkeerplaatsen nodig. De woonpercelen zijn voldoende groot om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

### **4.3 Beeldkwaliteiten**

In dit hoofdstuk worden verschillende criteria genoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de nieuwe woonlocaties. Het betreffen criteria gericht op de uitstraling en architectonisch kwaliteit van de gebouwen in hun omgeving.

### 4.3.1 Hoofdgebouwen

De architectuur van de hoofdgebouwen moet verwijzen naar een traditionele, landelijke bouwvorm. De inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>. Voorts gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria.

- Architectuur woning: Kiezen voor een eenvoudige massaopbouw bestaande uit een begane grondlaag met hoge kap. De uitstraling is traditioneel.
- Kap: Er dient een zadeldak te worden toegepast. Hierbij is de toepassing van wolfseinden mogelijk. De nokrichting is in de lengterichting van het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: Basismateriaal voor de gevels is baksteen, al dan niet in combinatie met hout, glas of metalen. De toepassing van het materiaalgebruik moet een bijdrage leveren aan de moderne vertaling van de traditionele sfeer. Aardetinten (bruin, rood, grijs) dienen te fungeren als basiskleur. Accenten in een andere kleur zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.
- Materiaal- en kleurgebruik kappen: Voor de daken wordt de voorkeur gegeven aan dakpannen in blauwgrijze kleur of riet. Het gebruik van moderne materialen behoort tot de mogelijkheden, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.
- Goten: Bij voorkeur geen goten toepassen. Indien goten worden toegepast dan in de vorm van mastgoten.
- Dakkapellen: Geen dakkapellen aan de straatzijde.
- Detailering: Een zorgvuldige detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen.
- Duurzaamheid: Het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie wordt aanbevolen.

### 4.3.2 Bijgebouwen

Per woning zijn een of meerdere bijgebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>. Voorts gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria.

- Situering: Bijgebouwen bij voorkeur vrijstaand of met transparante tussenbouw in één bouwlaag zonder kap.
- Architectuur: De architectuur van de bijgebouwen moet passen bij de architectuur van de hoofdgebouw op het perceel. Bijgebouwen worden gerealiseerd in één bouwlaag met zadeldak.
- Materiaalgebruik: Het materiaalgebruik moet aansluiten op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw. Voorts kan gebruik gemaakt worden van hout voor de gevels (potdekselen).

### 4.3.3 Voortuinen en erfafscheidingen

Naast de laanbeplanting langs de Heijtmorgen en de onbebouwde agrarische percelen bepalen de voortuinen voor een belangrijk deel het ruimtelijk beeld. Essentieel voor een goede beleving van het straatbeeld is de overgang van openbaar naar privé.

Als richtlijn geldt het gebruik van levende erfafscheidingen. De voorkeur gaat uit naar het informele overlopen van de grasberm van de weg in de voortuin met beplanting. In geval van beplanting op de perceelgrens wordt de voorkeur gegeven aan lage beukenhagen al of niet in combinatie met een greppel.

Verharde opritten leiden vaak tot grote schraalheid indien zij een te groot oppervlak gaan vormen en worden gerealiseerd in armoedig materiaal. Als richtlijn geldt de oppervlakte van de verharding zoveel mogelijk te beperken. De toegang tot het perceel mag maximaal 4,5 m breed bedragen en de verharding mag zich pas achter de perceelgrens verbreden. Opritten kunnen niet gecombineerd worden. De minimale afstand tussen de opritten moet 5 m zijn.

Qua materiaal wordt de voorkeur gegeven aan straatstenen in dikformaat. Afgezien moet worden van lichte of zwarte stenen. De voorkeur heeft neutraal bruin-rood. Asphalt is niet toegestaan. Wel grasstenen of halfverharding.





## **5. UITVOERINGSASPECTEN**

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

### **5.1 Bodem**

Thans wordt een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden te zijner tijd hier vermeld.

### **5.2 Verkeerslawaa**

Door de gemeente is een geluidsniveaukaart vastgesteld. Hierop zijn de 50 dB(A)- en 55 dB(A)-contouren van de wegen in het buitengebied weergegeven. Op afbeelding 2.2 zijn de contouren van de Heijtmorgen en de Bosschebaan [N324] weergegeven.

De nieuwe woning zijn achter de 50 dB(A)-contour van de Heijtmorgen gesitueerd. Twee woningen liggen binnen de 50 dB(A)-contour van de Bosschebaan. Bij de bouwaanvraag zal moeten worden aangegeven dat de feitelijke geluidswaarden ter plaatse niet worden overschreden.

### **5.3 Luchtkwaliteit**

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteitseisen. Getoetst moet worden of het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" bevat als referentiekader voor een neutrale bijdrage een project van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

De Wet luchtkwaliteitseisen bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

#### Toetsing

Het plan omvat het toevoegen van drie woningen en de beëindiging van een intensieve veehouderij. De nieuwe woningen dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De beëindiging van de veehouderij zal een positieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Het plan ligt niet in de directe nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Geacht wordt dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien.

#### Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

#### 5.4 **Externe veiligheid**

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt.

##### Conclusie

Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### 5.5 **Bedrijven en milieuzonering**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkelingen.

#### 5.6 **Geurhinder veehouderijen**

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Voor voorliggend plan zijn twee agrarische bedrijven van belang.

Binnen het plangebied ligt de varkenshouderij van de initiatiefnemer (adres Heijtmorgen 44). Zoals vermeld heeft de initiatiefnemer de intentie deze varkenshouderij te verplaatsen naar een landbouwontwikkelingsgebied elders in de gemeente. Deze voorgenomen verplaatsing is een voorwaarde om de BiO-woningen te kunnen ontwikkelen. Verplaatsing van de varkenshouderij betekent tevens een afname van de geurhinder in het omliggende gebied met een aantal burgerwoningen.

Op het adres Reekschekampweg 1, Velp (gemeente Grave) ligt een melkveehouderij waar al geruime tijd geen dieren worden gehouden. Omdat sprake is van een agrarisch bouwblok én een actieve milieuvergunning kan ter plaatse een nieuwe melkveehouderij worden opgestart.

In de Regeling geurhinder en veehouderij is voor melkveehouderijen geen geuremissiefactor vastgesteld. Conform artikel 4, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelige object (i.c. de nieuwe woningen) ten minste 50 m bedragen.

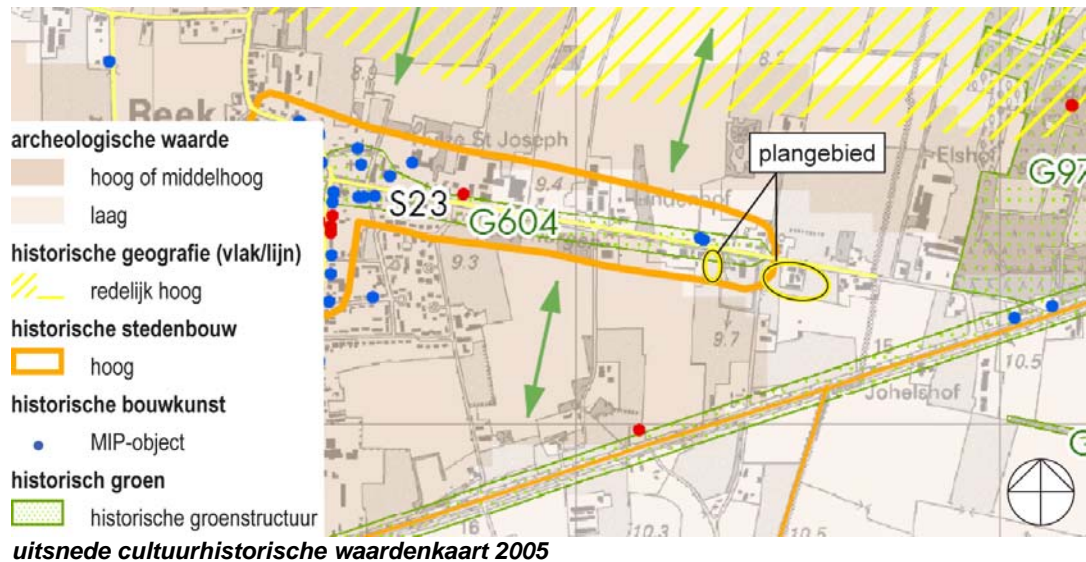
De werkelijke afstand van de genoemde melkveehouderij tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ruim 200 m. De melkveehouderij is derhalve niet van invloed op de voorgestane ontwikkeling.

##### Conclusie

De voorgestane ontwikkeling voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.

## 5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



### 5.7.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> én gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

#### Analyse

Het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid met de aanduiding lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

#### Conclusie

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist.

### 5.7.2 Cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling van onderhavig plangebied zijn drie cultuurhistorisch waardevolle elementen van belang.

De Heijtmorgen is aangeduid als een historisch-geografisch lijnelement met een redelijk hoge waarde. Deze waarde is toegekend omdat de weg reeds lange tijd in het landschap aanwezig is. De voorgestane ontwikkeling leidt niet tot een verandering van het beloop van de weg en vormt derhalve geen aantasting van de cultuurhistorische waarde.

Een deel van de Heijtmorgen vormt samen met de kern Reek een gebied met een hoge stedenbouwkundige waarde. De relevante delen van de beschrijving van de waarde luiden: *"Historische lintbebouwing die ontstaan is (1000-1200) op de overgang tussen de lage gronden van de Beerse Overlaat en de hoger gelegen zandgronden van Wildernis. [...] Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door veelal vrijstaande huizen, vaak eenlaags en met verspringende rooilijn en gelegen aan de brede straat met gedeeltelijk onverharde bermen. De bebouwing staat in ruime tuinen en erven, zodat er sprake is van een zeer open beeld. Aan de oude hoofdstructuur van de nederzetting (Mgr. Borretstraat en Heijtmorgen) staan ook nu nog veel boerderijen. Plaatselijk is zicht op de achterliggende landerijen. [...]"*.

De voorgestane ontwikkeling vormt een beperkte verdichting van het bebouwingslint Heijtmorgen. In paragraaf 2.1 zijn de locaties aangegeven waar het zicht op de achterliggende landerijen aanwezig is. De nieuwe bebouwing leidt niet tot aantasting van deze doorzichten.

Paragraaf 4.3 bevat beeldkwaliteiten waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen. De beeldkwaliteiten zijn afgestemd op het cultuurhistorische lint Heijtmorgen.

De laanbeplanting langs de Heijtmorgen in de vorm van linden is van historische waarde. Met het aanleggen van de inritten naar de nieuwe woningen zal rekening gehouden worden met de bestaande bomen.

#### Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

## **5.8 Flora en fauna**

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. De Flora- en faunawet betreft een soortenbescherming. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle gebieden als Vogel- en Habitatrichtlijngebieden beschermd.

Deze paragraaf betreft een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden. Ten aanzien van voorliggend plan moeten de volgende vragen worden beantwoord.

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het plangebied aanwezig, en zo ja, welke?
2. Kunnen er verboden handelingen vanwege de Flora- en faunawet optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het plan?
3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?
4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

#### ad 1.

De eventuele aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied is bepaald aan de hand van een literatuuronderzoek, waarbij de volgende bronnen zijn geraadpleegd.

a. Het natuurloket ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl))

Het plangebied ligt binnen één kilometerhok waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de hele verspreiding van beschermde soorten. Binnen dit kilometerhok komen de volgende soorten voor:

soortgroep	Flora- en faunawet			Habitat- of Vogelrichtlijn	Rode lijst
	vrijstelling	beschermd	vogels		
zoogdieren		1			

Opgemerkt moet worden dat er geen gegevens bekend zijn over de gehele verspreiding van de beschermde soorten. Veel soorten zijn niet of slecht onderzocht.

b. Provinciale verspreidingsgegevens (cd "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant").

Onderstaande habitatsoorten komen in meer of mindere mate voor in het gebied:

- Heikikker (mogelijk binnen de bredere omgeving);
- Kamsalamander (mogelijk binnen de bredere omgeving);
- Poelkikker (mogelijk binnen de bredere omgeving);
- Rugstreeppad (mogelijk binnen de bredere omgeving);
- Vleermuis in bos of bomen (mogelijk binnen de bredere omgeving).

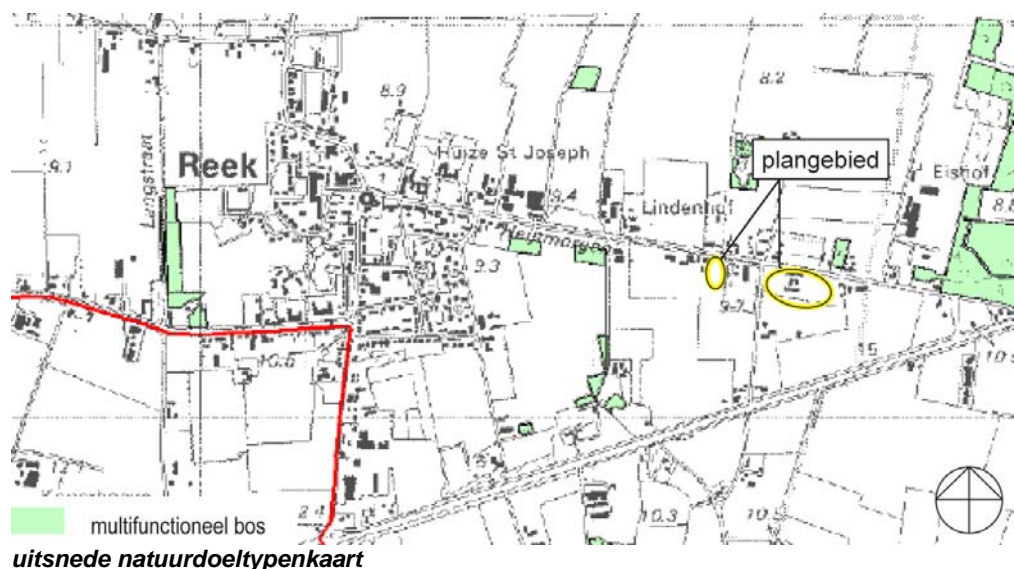
De mogelijk voorkomende soorten zijn regulier in de gehele regio.

c. Interimstructuurvisie Noord-Brabant 2008

Het plangebied is onderdeel van de agrarische hoofdstructuur (AHS) en ligt derhalve niet in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of groene hoofdstructuur (GHS).

d. Natuurgebiedsplannen

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de natuurdoeltypenkaart.



Binnen het plangebied zijn geen natuurdoeltypen aanwezig.

e. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

Op basis van terreinkenmerken is beoordeeld welke beschermde soorten op het terrein kunnen voorkomen. Gezien het gebruik van het plangebied als weide en als bedrijfserf zijn de verwachtingswaarden ten aanzien van de meeste soortgroepen zeer laag.

ad 2.

De voorgestane ontwikkeling omvat de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing. Hierbij treden geen verboden handelingen op.

ad 3.

Er is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van broedplaatsen van vogels. Om te voorkomen dat broedende vogels worden gestoord zal het verwijderen van de erfbeplanting buiten het broedseizoen (dat loopt van half maart tot half juli) plaatsvinden.

ad 4.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd. Een nader onderzoek alsmede ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

Conclusie

Ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig.

## **5.9 Waterparagraaf**

### **5.9.1 Bestaande situatie**

Binnen het plangebied is thans ca 1000 m<sup>2</sup> bebouwing en 350 m<sup>2</sup> verharding aanwezig. Op een deel van de perceelgrenzen zijn greppels aanwezig. Het plangebied bevat verder geen oppervlaktewater

### **5.9.2 Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten project**

Voor de waterparagraaf is alleen de situatie van de nieuwe woningen van belang. De bestaande woning blijft onveranderd. Het bouwen van de nieuwe woningen geeft de mogelijkheid tot afkoppeling van het schone regenwater van de riolering.

Onderhavig project omvat ca 750 m<sup>2</sup> nieuwe bebouwing. Voor de berekening van de benodigde bufferopgave is uitgegaan van een hevige regenbui die eens in de 10 jaar valt (T=10+10%). De bufferopgave voor het bouwplan bedraagt 36 m<sup>3</sup>.

### 5.9.3 Waterhuishouding en riolering

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

#### Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn.

Onderhavig plangebied ligt ca 10 m boven NAP. De GHG bedraagt 40 tot 60 cm –mv (bron: wateratlas provincie Noord-Brabant). Het betreft hiermee een relatief droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

#### Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater blijft binnen het plangebied.

#### Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Dit is hier niet het geval.

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon regenwater op de nieuwbouwlocatie. De bufferopgave bedraagt 36 m<sup>3</sup>, ofwel 12 m<sup>3</sup> per perceel. De individuele percelen bieden voldoende ruimte voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen in de vorm van infiltratiesloten of -bassins.

ad 3. en 4. Gezien het voorgaande zijn deze stappen niet aan de orde.

#### Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

Gezien de hiervoor beschreven infiltratie van het regenwater is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

#### Water als kans

Oppervlaktewater kan een meerwaarde vormen voor woningbouwprojecten. Onderhavig bouwplan is dusdanig kleinschalig van omvang dat het aanleggen van oppervlaktewater niet aan de orde is.

#### Meervoudig ruimtegebruik

Meervoudig ruimtegebruik is niet aan de orde.

#### Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

#### Rekening houden met waterschapsbelangen

Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig project betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.

### **5.9.4 Algemene conclusie**

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, verlaat het water na realisatie van het project het projectgebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.



## **6. FINANCIËLE ASPECTEN**

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar te achten.

Voor de gemeente zijn aan dit plan alleen de kosten van de procedure gang verbonden.



## **7. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **7.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2008) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008" (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de plankaart c.q. de verbeelding (hierna te noemen plankaart);
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De plankaart geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

### **7.2 Planregels**

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### **Begrippen (artikel 1)**

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### **Wijze van meten en berekenen (artikel 2)**

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten en berekend moeten worden.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

### **Agrarisch met waarden (artikel 3)**

Het gedeelte dat in het vigerende bestemmingsplan is medebestemd voor Agrarische bedrijfsdoeleinden en dat niet binnen de bestemming Wonen valt is bestemd voor Agrarisch met waarden.

### **Wonen (artikel 4)**

Binnen deze bestemming zijn de bestaande en nieuwe woningen vervat. Tevens zijn beroepen-aan-huis toegestaan. De plankaart bevat bouwvlakken ten behoeve van de hoofdgebouwen en zones waar bijgebouwen zijn toegestaan. De stedenbouwkundig relevante delen van de beeldkwaliteitparagraaf zijn in de regels opgenomen.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Anti-dubbelregel (artikel 5)**

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

### **Algemene ontheffingsregels (artikel 6)**

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Overgangsrecht (artikel 7)**

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

### **Slotregel (artikel 8)**

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **8. PROCEDURE**

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

### **8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is plan toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM-inspectie regio Zuid;
2. Provincie Noord-Brabant;
3. Waterschap Aa en Maas.

VROM-inspectie regio Zuid en Waterschap Aa en Maas stemmen in met het voorontwerpbestemmingsplan.

Van de provincie Noord-Brabant is een schriftelijke reactie ontvangen. De reactie, d.d. 14 oktober 2009, is hierna opgenomen. Hieronder is een samenvatting van de reactie weergegeven, alsmede een beantwoording van de reactie en de aanpassingen in het bestemmingsplan.

#### **Provincie Noord-Brabant**

##### Reactie

De provincie acht het bouwen van drie BiO-woningen op deze locatie vanuit ruimtelijke gronden goed voorstelbaar. De provincie wenst nadere informatie dan wel bewijsstukken te ontvangen dat de ruimtelijke kwaliteitswinst is gegarandeerd.

##### Beantwoording en aanpassing plan

De toelichting van het bestemmingsplan zal als gevolg van deze reactie worden aangepast.



<b>GEMEENTE LANDERD</b>	
Ingek. 15 OKT 2009 R	
Nrcg/9359	Ald. RO
Class.nr. -1	731-212
B & W	
Raad	
Par. archief	

Brabantlaan 1  
 Postbus 90151  
 5200 MC 's-Hertogenbosch  
 Telefoon (073) 681 28 12  
 Fax (073) 614 11 15  
 info@brabant.nl  
 www.brabant.nl  
 Bank ING 67.45.60.043  
 Postbank 1070176

Het college van burgemeester  
 en wethouders van Landerd  
 Postbus 35  
 5410 AA ZEELAND

VERZONDEN 14 OKT 2009

**Onderwerp**

Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan 'BIO-woningen  
 Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd  
 op het voorontwerp Bestemmingsplan 'BIO-woningen Heijtmorgen perc.  
 L189, L510 en L572, Reek'.

In onderstaande onze reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het  
 Bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het  
 provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

**1. Planbeschrijving**

Het plan ziet op het realiseren van drie BIO-woningen aan de Heijtmorgen.  
 Daarnaast voorziet het plan in een woonbestemming ten behoeve van de  
 voormalige agrarische bedrijfswoning. Het plangebied is gelegen in een  
 bebouwingslint aan de Heijtmorgen ten oosten van de kern Reek. Op grond  
 van het reconstructieplan is het plan gelegen in Verwevingsgebied.

**2. Provinciale belangen**

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008  
 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in  
 Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het Streekplan 2002 vervangt.  
 Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening  
 vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de  
 Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels  
 de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het Streekplan 2002.  
 Bij de afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale  
 belangen, hebben wij deze documenten in aanmerking genomen.

**Datum**

14 oktober 2009

**Ons kenmerk**

1577586/1591744

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

E.A.L.J.C. van Lieshout

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling  
 en Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 83 58

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

-

**E-mail**

EvLieshout@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf  
 het centraal station bereik-  
 baar met stadsbus, lijn 61  
 en 64, halte Provinciehuis  
 of met de treintaxi.



## Thema Ruimtelijke kwaliteit

Datum

14 oktober 2009

Ons kenmerk

1577586/1591744

### 1. Algemeen Ruimtelijke kwaliteit

Het thema Ruimtelijke kwaliteit is in de Interimstructuurvisie als overkoepelend thema opgenomen. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat het streven naar kwaliteit ook een belangrijke rol speelt bij verwezenlijking van belangen en doelen die bij de overige thema's zijn benoemd; de provincie wil ruimtelijke kwaliteit vanaf het begin sturend laten zijn voor de ontwikkeling.

Daarnaast is het thema gericht op het behoud en versterken van contrast tussen het stedelijke en landelijke gebied. Om het karakter van het landelijk gebied te behouden bevat ons beleid enerzijds ontwikkelingsruimte binnen het stedelijke gebied voor functies die niet aan het buitengebied zijn gebonden, zoals niet-agrarische bedrijvigheid en het bouwen van woningen. Anderzijds proberen wij de steeds verdergaande verstening van het buitengebied terug te dringen, door de sloop van overtollige bebouwing te stimuleren en de uitbreiding van bebouwing te beperken.

Bovenstaand provinciaal belang hebben wij uitgewerkt door het formuleren van concrete beleidsregels die als doel hebben bovenstaande belangen te waarborgen.

Op onderdelen zijn wij van mening dat onderhavig plan op onvoldoende wijze rekening houdt met het provinciaal belang. Hieronder gaan wij in op dit onderdeel.

### 2. Rood voor groen beleid (ruimte voor ruimte, Buitengebied in ontwikkeling)

#### *Kwaliteit van en contrast tussen het landelijk en stedelijk gebied*

De provincie wil met een ontwikkelingsgerichte benadering een bijdrage leveren aan de versterking van kwaliteiten in het landelijk gebied. Hiervoor is het rood-voor-groenbeleid ontwikkeld, waarbij de ontwikkeling van rode functies op aanvaardbare locaties kan bijdragen aan behoud en ontwikkeling van groene functies. Het behoud van het landelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het platteland achten wij een provinciaal belang.

Voorbeelden van rood-voor-groen-regelingen zijn de Ruimte-voor-Ruimte regeling (RvR) en het beleid voor bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in de nota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO).

Naast de woonbestemming voor de voormalige agrarische bedrijfswoning voorziet het voorontwerpplan in de realisatie van drie BiO-woningen.

De realisatie van een drietal BiO-woningen is vanuit ruimtelijke gronden op deze locatie goed voorstelbaar. Voorwaarde voor de ontwikkeling van rode functies via BiO is daarbij wel dat de kwaliteitswinst is gegarandeerd. In het plan treffen wij evenwel geen informatie dan wel bewijsstukken aan dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit voornoemde regelingen. De kwaliteitswinst die met deze regelingen wordt beoogd is derhalve onvoldoende in onderhavig plan geborgd.





**3. Conclusie**

Op basis van de overgelegde gegevens) zijn wij van mening dat in het algemeen op goede wijze rekening is gehouden met de provinciale belangen die in het gebied aanwezig zijn. Echter op onderdelen geeft het plan onvoldoende inzicht waardoor het niet duidelijk is of de provinciale belangen op goede wijze zijn geborgd. Wij vragen u het Bestemmingsplan aan te vullen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het provinciale belang zoals hierboven verwoord

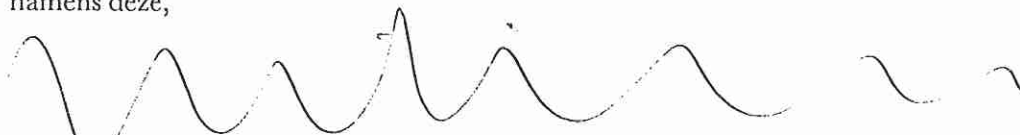
**Datum**

14 oktober 2009

**Ons kenmerk**

1577586/1591744

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,  
namens deze,



drs. M.H.M. Timmers,  
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost



