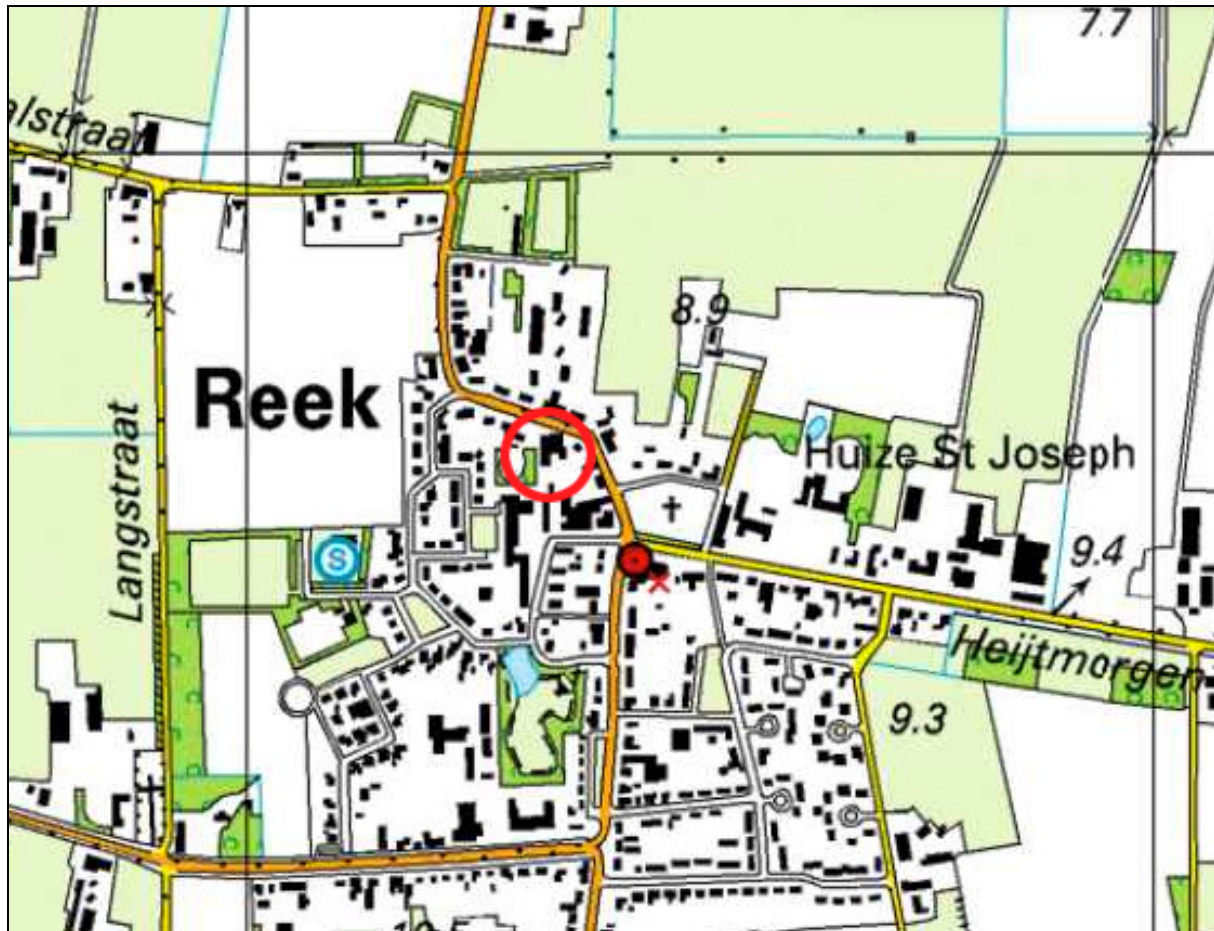


Gemeente Landerd

Bestemmingsplan "Reek, Noordhoek 25 en Nieuwe Heijtmorgen ong."

Plan identificatie: NL.IMRO.1685.bpReekNoordhoek25-VG01



Afbeelding: Ligging van de locatie in de kern Reek gemeente Landerd

Onderdelen van dit bestemmingsplan zijn:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Overzicht procedure:

Concept
Ontwerpbestemmingsplan
Vastgesteld bestemmingsplan

datum:

25-09-2014.
01-12-2014.
31-03-2015

Colofon:

Initiatiefnemer:



BUITENGOED.

Postbus : 72 5374 ZH Schaijk
Pastoor van Winkelstraat 39 B
Contactpersoon: Wilbert van Schijndel
5374 BG Schaijk Telefoon : 0486-416082

Namens eigenaar:

De heer: A.G.J. Vijnmans
Noordhoek 27
5375 AR REEK.

Opsteller bestemmingsplan:

mens en ruimte

Adviesbureau voor planologie en stedenbouw
Lid: BNSP / NIROV
Postadres: Walstraat 19, 5371 AL Ravenstein
T: 0486-413692 M: 06-12301673
E-mail: mensenruimte@home.nl
Adviseur: Stedenbouwkundige Wim Walk

Bijlagen:

- Bijlagen:
- Verkennend bodemonderzoek: G&O Consult, Postbus 12, 5845 ZG Sint Anthonis. Rapportnummer: 3714bo0113, Status: definitief. Datum: 11 februari 2014. Adviseur: J. Verhoeven.
 - Digitalisering van verbeelding en regels: G&O- consult De Rips, d. d. 24-09-2014 Adres: G&O Consult, Postbus 12, 5845 ZG Sint Anthonis. Adviseur: Drs. Steijn de Crom;
 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Noordhoek 25 Reek. Rapportnummer: 2^e-versie, 2597ao0413, d.d. 08 augustus 2014 door G&O-consult De Rips;
 - Advies dorpsbouwmeester gemeente Landerd: d.d. 17-04-2014
 - Advies / Verklaring: d.d. 16 september 2014 IVN/Vleermuizenwerkgroep Noord-Brabant: De heer Drs. Gerard van Leiden te Veghel.
 - Advies Waterschap Aa en Maas: Berekeningswijze conform HNO-tool, voorontwerpbestemmingsplan Noordhoek 25 te Reek d.d. 25-11-2014.
 - Zienswijzenota gemeente Landerd.

- Bronnen:
- Gemeente Landerd, -Vleermuizenwerkgroep Noord-Brabant, -Kadaster, - Ruimtelijke plannen.nl, - Google-Maps, betrokken onderzoeksbureaus,- Initiatiefnemer en makelaar, - Rijks-, Provinciale-, gewestelijke- en gemeentelijke beleidsstukken en Heemkundekring De Komme, Schaijk-Reek.

Toelichting

INHOUDSOPGAVE	Blz.
Hoofdstuk 1. Inleiding	06
1.1 Inleiding	06
1.2 Doel van het project	06
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	06
1.4 Medewerking initiatief	07
1.5 Resultaten van het vooroverleg	07
Hoofdstuk 2. Beleidskader	08
2.1 Rijksbeleid	08
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	08
2.1.2 Conclusie	09
2.1.3 Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening	09
2.1.4 Grondexploitatiewet	09
2.2 Provinciaal beleid	09
2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014	09
2.3 Verordening ruimte 2014	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.4.1 Structuurvisie Landerd (2013)	11
2.4.2 Integrale afweging woningbouw	13
2.4.3 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Reek' 2012	13
2.4.4 Bomenverordening	14
Hoofdstuk 3. Bestaande situatie	15
3.1 Beschrijving omgeving	15
3.2 Foto's bestaande situatie	15
Hoofdstuk 4. Planbeschrijving	17
4.1 Voorwaarden voor de ontwikkeling	17
4.2 Verkaveling- en bebouwingsstructuur	17
4.3 Ontsluitingen en parkeren	19
4.4 Architectonisch studieplan	20
4.5 Welstandstoetsing	21
4.6 Burenoverleg	21
Hoofdstuk 5. Cultuurhistorie en archeologie	22
5.1 Archeologie	22
5.1.1 Algemeen	22
5.1.2 Bureauonderzoek archeologie	22
5.1.3 Conclusie cultuurhistorie en archeologie	23
5.2 Cultuurhistorie (Bron: Heemkundekring Schaijk-Reek, 'De Rotte')	24
5.3 Cultuur Historische Waardenkaart Noord Brabant	25
5.3.1 Waardevolle elementen (stedebouwkundige structuur)	25
5.3.2 Overige bouwkunst	26
5.4 Flora- en Faunawet	26
5.4.1 Algemeen en gebiedsomschrijving	26
5.4.2 Vleermuizenonderzoek	27
5.4.3 Conclusie natuurwaarden	27
Hoofdstuk 6. Milieuaspecten	28
6.1 Inleiding milieuaspecten	28
6.2 Bodem en grondwater	28
6.2.1 Inleiding	28
6.2.2 Conclusie bodem en grondwater	29
6.3 Wegverkeerslawaaï	29
6.3.1 Inleiding	29
6.3.2 Samenvatting	30
6.4 Milieuzonering	30
6.4.1 Inleiding	30
6.4.2 Bedrijven naaste omgeving	30
6.5 Geur	30
6.6 Luchtkwaliteit	31

6.7	Externe veiligheid	31
6.8	Waterhuishouding	32
6.8.1	Beleid Watertoets	32
6.8.2	Analyse en conclusie watersituatie	34
Hoofdstuk 7.	Economische aspecten	35
7.1	Algemeen	35
7.2	Conclusie	35
Hoofdstuk 8.	Juridische aspecten	36
8.1	Algemeen	36
8.2	Planregels	36
Hoofdstuk 9.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
9.1	Inspraak	38
Hoofdstuk 10.	Procedure	39
10.1	Inspraak	39
10.2	Vooroverleg	39
10.3	Procedure	39
10.4	Terinzagelegging	39
	Regels: na blz.	40
	Verbeelding: na blz.	---
	Bijlagen: na blz.	---

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Inleiding

De heer Vijnmans is eigenaar van het café en zalencentrum aan de Noordhoek 25 te Reek. In verband met aanpassingskosten voor gestelde bouwkundige- en milieutechnische eisen en de aanzienlijke afname van doelgroepgebruikers binnen de samenleving van Reek is in 2009 besloten de horecavoorziening te sluiten.

Eigenaar is voornemens de opstellen van het zalencentrum te slopen en op het langwerpige perceel een tweetal vrijstaande woningen op te richten. Het voormalige café wordt gehandhaafd en zal met de functie wonen worden bestemd. Eén nieuwe woning wordt tussen Noordhoek 25 en 27 gebouwd en één woning aan de kop van de Nieuwe Heijtmorgen.

Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Reek' uit 2012, is het nodig het vigerend bestemmingsplan te herzien op grond van de regels die zijn opgenomen in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Doel van het project

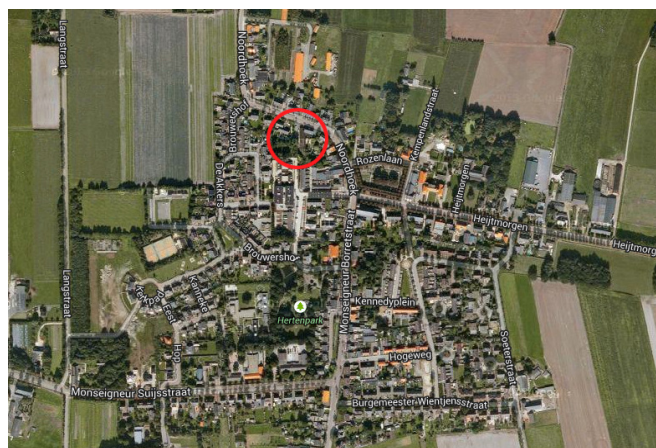
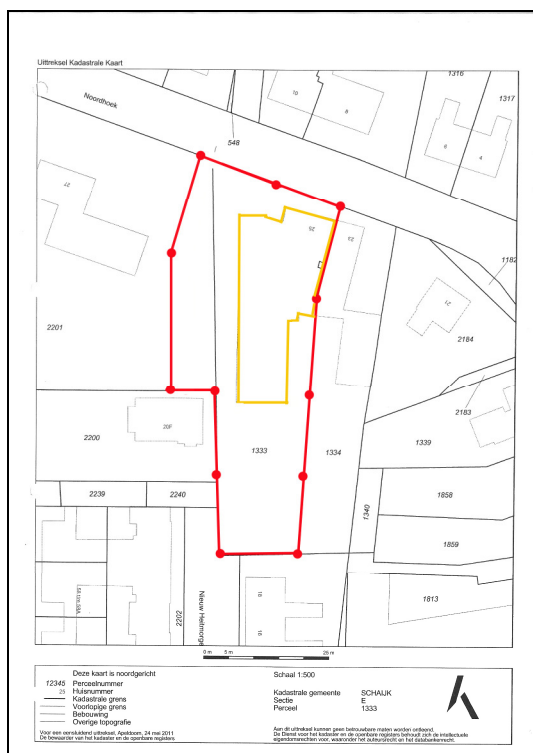
Deze planherziening 'Reek, Noordhoek 25' beoogt de realisatie van een tweetal nieuwe woningen en een positieve woonbestemming voor het voormalige café, planologisch mogelijk te maken. In deze planherziening komen in de toelichting o.a. de navolgende onderwerpen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke- en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid en procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en de verbeelding.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen aan de zuidzijde van Noordhoek 25 en strekt zich uit tot Nieuwe Heijtmorgen en is gelegen binnen de kern van het kerkdorp Reek in de gemeente Landerd.



Afbeelding: Begrenzing plangebied Noordhoek 25 en overzicht ligging plangebied in de kern Reek

Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de zijtuin van Noordhoek 27, aan de oostzijde door de eigendomsgrens van Noordhoek 23, aan de zuidzijde door de kavelgrenzen van de Nieuwe Heijtmorgen en aan de noordzijde door de straat Noordhoek.

1.4 Medewerking initiatief

Op 3 juni 2011 heeft de initiatiefnemer een eerste verzoek voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan het gemeentebestuur gericht. Op 21 december 2011 heeft het College laten weten in beginsel medewerking te willen verlenen omdat de plannen voorzien in de sloop van de vervallen bedrijfsbebouwing terwijl een alternatief gebruik voor bedrijfsdoeleinden niet voor de hand zal liggen. Op 22 mei 2012 is de eigenaar een aantal stedenbouwkundige voorwaarden en een verkavelingsplan aangereikt waarbinnen de realisering van de woningen aan de Noordhoek en Nieuwe Heijtmorgen tot stand zou kunnen komen. (zie voorwaarden in paragraaf 4.1) Het initiatief zou tot stand kunnen worden gebracht door middel van een Wro- planherzieningsprocedure. Bij haar brief van 18 juli 2013 refereert het College aan het Raadsbesluit van 20 juni 2013 waarin het raadsvoorstel 'integrale afweging woningbouw' is vastgesteld. In deze brief stelt het College dat, op basis van het vastgestelde besluit, onder voorwaarden medewerking te verlenen aan onderhavig woningbouwplan.

1.5 Resultaten van het vooroverleg

Voor deze planherzieningsprocedure dient, binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een procedure gevolgd te worden. Het wettelijk verplicht overleg met provincie en het waterschap is vastgelegd in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De resultaten van het wettelijk vooroverleg zijn in deze toelichting (paragraaf 10.2.2) van dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Om deze nieuwe aanpak vorm te geven, is een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

- Het roer om

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Als subdoel, naast deze hoofddoelen, zal het Rijk nadrukkelijker participatie en belangenbehartiging van burgers en bedrijven laten meewegen bij de besluitvorming.

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is gebaseerd op het principe van de SER-ladder waarbij eerst de kwantitatieve en kwalitatieve kant van de ontwikkeling wordt bepaald.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen :

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werk verkeer;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of

de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

2.1.2 Conclusie

Herontwikkeling van de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied is niet in strijd met de rijksdoelen en draagt bij aan de gestelde doelen van de SVIR.

2.1.3 Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, ter vervanging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Met de wet wordt geregeld op welke wijze ruimtelijke plannen tot stand komen en gewijzigd worden. Het belangrijkste ruimtelijke plan wordt gevormd door het bestemmingsplan en dit dient te worden opgesteld door gemeenten. Aansluitend bij de Nota Ruimte staat ook in deze wet het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal. Ten opzichte van de WRO, hebben provincies en gemeenten met de Wro meer verantwoordelijkheden gekregen, maar de hogere overheden kunnen wel kaders stellen waarbinnen de gemeenten kunnen opereren.

De Wro brengt tevens de verplichting met zich mee om ruimtelijke plannen digitaal uitwisselbaar te maken. Daarbij gelden per 1 januari 2010 standaarden waaraan de plannen dienen te voldoen. Voor bestemmingsplannen heeft dit zowel betrekking op de toelichting, de regels (voorheen voorschriften) en de verbeelding (voorheen plankaart).

Het onderhavige bestemmingsplan is volledig opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Landerd daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2012. De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2012.

2.1.4 Grondexploitatiewet

Een onderdeel van de Wro wordt gevormd door de Grondexploitatiewet (Grex-wet), die zoals de Wro eveneens op 1 juli 2008 in werking is getreden. De wet biedt de gemeente een instrument om de kosten die gepaard gaan met nieuwe plannen te verhalen bij de grondeigenaar c.q. de initiatiefnemer. Dat kan op een drietal manieren:

- anterieure overeenkomst: vrijwillige overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaar;
- exploitatieplan: nodig indien geen anterieure overeenkomst is opgesteld;
- posterieure overeenkomst: indien na het opgestelde exploitatieplan nog aanvullende afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de grondeigenaar.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een herzieningsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

In de onderhavige situatie is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig, aangezien reeds een anterieure overeenkomst is opgesteld tussen de gemeente Landerd en de initiatiefnemer.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

De Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

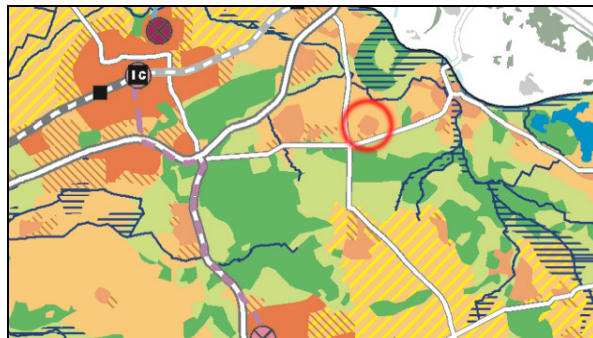
In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

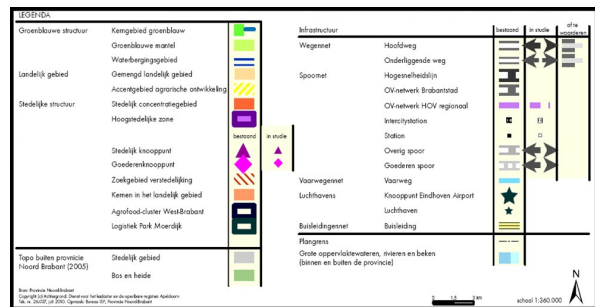
- Uitwerking structuurvisie.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt.

Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.



**Afbeelding: Uitsnede structurenkaart
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014; Locatie gelegen
in bestaand stedelijk gebied**



Afbeelding: legenda kaart SRO

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld.

Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden. Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer. Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Conclusie: Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in de dorpskern Reek wordt versterkt, waarbij tegelijkertijd een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse optreedt.

2.3 Verordening ruimte 2014

De vorige verordening ruimte is op 1 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden. De onlangs vastgestelde Verordening ruimte 2014 stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen.

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

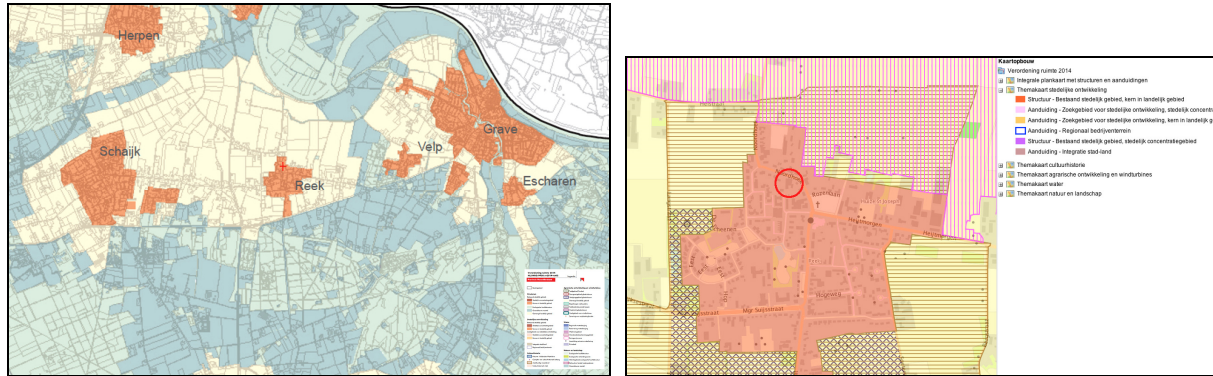
Inhoud van de Verordening ruimte 2014:

De Verordening ruimte 2014 bevat diverse wijzigingen ten opzichte van de Verordening ruimte 2012. Op hoofdlijnen betreft dit de volgende onderwerpen:

- De verordening is anders opgebouwd;
- Mogelijkheden voor (regionaal) maatwerk;
- Compensatiebeleid vanwege aantastingen van de ecologische hoofdstructuur;
- De ontwikkeling van veehouderijen richting een zorgvuldige veehouderij;
- Mestbewerking;

- Diverse kleinere beleidsaanpassingen.

In de Verordening ruimte 2014 zijn ook rechtstreeks werkende regels opgenomen voor onder andere mestbewerking en veehouderijen. Deze regels moeten worden toegepast bij de verlening van omgevingsvergunningen, zolang de bestemmingsplannen niet conform de Verordening ruimte 2014 zijn aangepast. Dit heeft ook gevolgen voor het vergunningvrij bouwen op grond van het Besluit omgevingsrecht.



Afbeelding: Kaartuitsnede Verordening Ruimte 2014 en

kaartuitsnede 'stedelijke ontwikkeling' voor de kern Reek

De regels voor het bouwen binnen stedelijk gebied ten aanzien van de vorige verordening zijn niet gewijzigd. Het ontwikkelingsplan ligt binnen het stedelijk gebied van Reek.

Voor het onderhavige plan zijn een tweetal artikelen van de verordening ruimte van toepassing;

- 1 Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied:

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied." en;

- 2 Regels voor nieuwbouw van woningen:

De toelichting bij een (herziening van) bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop: de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen en; de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd ten aanzien van de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw."

- Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern van Reek. Aan voornoemde voorwaarden uit de Verordening ruimte wordt voldaan.

- De gemeente Landerd ligt binnen de regio Uden-Veghel. De regio Uden-Veghel en omgeving heeft ca. 142.000 inwoners. Verwacht wordt dat de bevolking in deze regio na 2030 zal krimpen. De woningvoorraad moet tot 2020 met zo'n achtduizend woningen toenemen.

Conclusie: Het plan resulteert per saldo in de toename van twee woningen, passend binnen de plancapaciteit zoals afgesproken in het regionaal planningsoverleg. Aan deze voorwaarde wordt ook voldaan. Het plan is niet in strijd met de Verordening Ruimte 2014.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Landerd (2013)

Op 30 januari 2014 is de Structuurvisie voor het gehele grondgebied van Landerd vastgesteld.

Met deze structuurvisie wil het gemeentebestuur van Landerd inhoud geven aan een nieuw integraal ruimtelijk beleid die de komende jaren relevant zijn.

In deze paragraaf wordt met name op de voor de locatie relevante aspecten ingegaan. Het beleid is geordend in vijf beleidsvelden: wonen, voorzieningen, economie, omgeving en eigenheid en verkeer en mobiliteit.

- Hoofdpijnen voor mobiliteit.

De verkeersstructuur van de gemeente Landerd is op orde. Recent heeft de gemeenteraad ten aanzien van dit thema een notitie vastgesteld. De gemeente wordt ontsloten door twee belangrijke provinciale wegen, zowel in noord-zuidrichting (N277) als oost-westrichting (N324). De gemeente heeft een directe aansluiting op de snelwegen A50 en A59 en is daarmee goed ontsloten. Ook de ontsluiting richting de nabijgelegen grotere kernen Oss en Uden is goed. De gemeente kent geen blackspots. Door de ligging aan de N324 is Reek goed ontsloten in de richting van Grave aan de oostzijde en Uden aan de zuidzijde. Er zijn geen noemenswaardige knelpunten op het punt van de mobiliteit in Reek.

Voor het parkeren geldt het kernpunt dat bij uitbreiding of functieverandering op eigen terrein moet worden opgelost, volgens de vastgestelde parkeernormen. Indien dit niet mogelijk is moet per initiatief middels een dynamische parkeerbalans worden berekend wat het effect is en zal het initiatief moeten bijdragen in de kosten op openbaar terrein.

- Hoofdlijnen van het woonbeleid.

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang.

De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

- Het behouden van de leefbaarheid in de woonbuurten;
- Het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- Het meer binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- Het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- Het inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

- Woningbouwopgave □

De gemeente heeft momenteel te maken met overcapaciteit in de woningbouwplanning. Het gemeentebestuur ziet hierbij tegelijkertijd dat bestaande bouwtitels in een aantal gevallen niet benut worden, terwijl er andere ontwikkelingen die wel wenselijk worden geacht en waaraan ook behoefte bestaat niet gerealiseerd kunnen worden vanwege de overprogrammering.

De gemeente Landerd wil zelf sturen op behoefte en kwaliteit. Recent is in dit kader een bevolking- en woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Mede op basis hiervan heeft het gemeentebestuur een integrale afweging gemaakt van alle lopende project- en particuliere woningbouwinitiatieven.

- Randvoorwaarden voor woningbouwinitiatieven. □

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing van de woning), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, neemt de gemeente in overweging. Een uitgangspunt daarbij is dat deze initiatieven passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave en niet mogen leiden tot een toename van kosten voor de gemeente, ook niet ten gevolge van uitrekken van fasering van woningbouwplannen waarin de gemeente financiële verplichtingen heeft.

- Matrix en voorwaarden

Voor een eerste afweging van bouwmogelijkheden op een locatie binnen een kern of in het buitengebied is een matrix samengesteld.

	Kernen				Landelijk Gebied			
	Centrum	Gemengd lint	Woonbuurt	Bedrijfs-terrein	Bebouwingsconcentraties	Agrarisch gebied	Agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij	Boa en natuurgebied
Wonen	■	■	■	■	■	■	■	■
Maatschappelijke voorstellen	■	■	■	■	■	■	■	■
Commerciële voorstellen	■	■	■	■	■	■	■	■
Bedrijvigheid	■	■	■	■	■	■	■	■
Veehouderij	■	■	■	■	■	■	■	■
Overige agrarische bedrijven	■	■	■	■	■	■	■	■
Agrarisch verwerende bedrijvigheid	■	■	■	■	■	■	■	■
Verblijfrecreatie	■	■	■	■	■	■	■	■
Dagrecreatie	■	■	■	■	■	■	■	■
Horeca	■	■	■	■	■	■	■	■

Afbeelding: Matrix uit SV Landerd 2013 en



uitsnede kaart Reek, SV Landerd 2013

De voornoemde beleidsvelden zijn uitgewerkt voor een tiental te onderscheiden functies, variërend van bijvoorbeeld wonen tot agrarische bedrijvigheid tot horeca. Deze functies zijn in de matrix opgenomen.

De onderhavige locatie Noordhoek 25 te Reek is in de Structuurvisie Landerd 2013 gelegen in het deelgebied (5) 'woonbuurt'.

De woonbuurten in de kernen van de gemeente Landerd zijn bedoeld om te wonen. De hoofdlijnen van beleid voor de woonbuurten richten zich op het behouden en waar mogelijk versterken van een prettig woon- en leefklimaat.

- Conclusie: Het ontwikkelingsplan draagt, met de sloop van het voormalige zalencentrum en de bouw van een tweetal woningen, bij aan een algehele verbetering en versterking van het woon- en leefmilieu zoals gesteld in de Structuurvisie. Tevens wordt met dit planvoorstel langdurige leegstand van niet functionele gebouwen voorkomen.

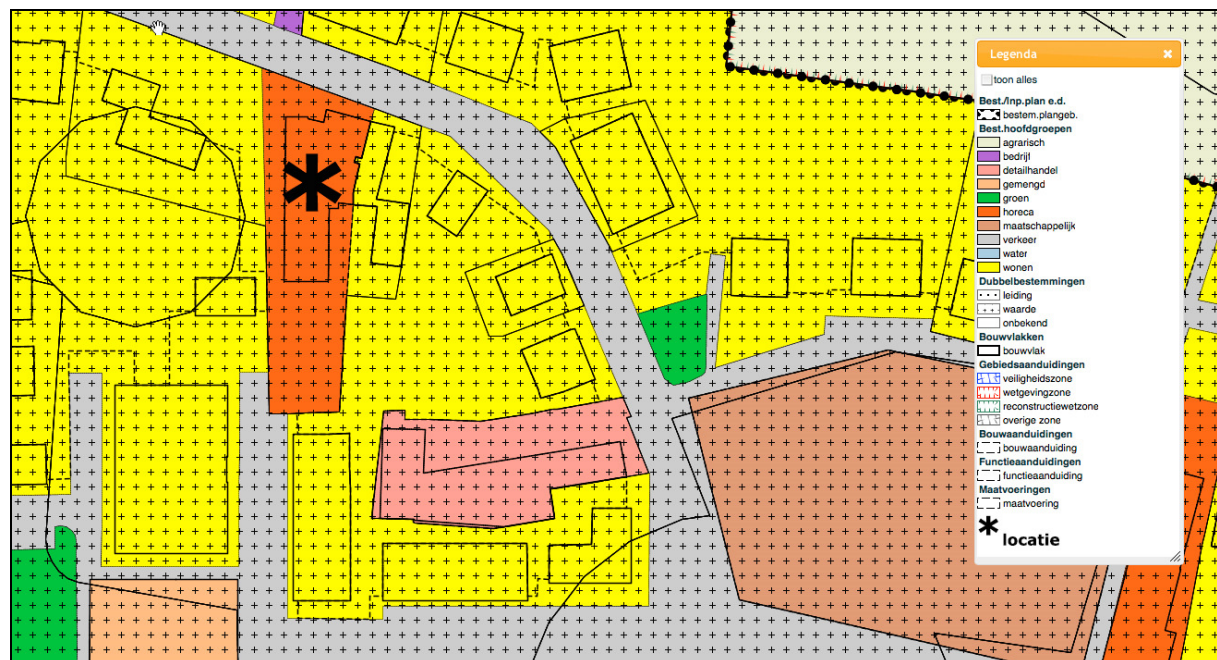
Zo wordt ook de verkeersaantrekkende werking van een horecavoorziening opgeheven waardoor verkeersoverlast en het gebruik van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving wordt beëindigd. In beginsel is het voorliggende initiatief op onderhavige locatie niet in strijd met de gestelde uitgangspunten van de Structuurvisie Landerd 2013.

2.4.2 Integrale afweging woningbouw

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks woningbouwafspraken over zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen mogen bouwen) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering bestaande voorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormt de prognose van de Provincie het uitgangspunt. Jaarlijks stelt de Provincie de kwantitatieve opgave per gemeente bij. Voor Landerd betekent dit dat tot en met 2022 415 woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd. De gemeente wil een sterke regie gaan voeren bij het prioriteren van woningbouwplannen. In dit kader heeft de gemeente adviesbureau Companen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren naar zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte (Companen, 26 april 2013). Mede op basis van dit onderzoek heeft de gemeenteraad op 20 juni 2013 een integrale afweging gemaakt van het woningbouwprogramma. Voorliggend initiatief is daarbij als positief beoordeeld. Het initiatief wordt zowel kwantitatief als kwalitatief passend geacht binnen de gemeentelijke woningbouwopgave.

2.4.3 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Reek' 2012

De gronden binnen de ligging van de planlocatie zijn in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Reek' uit 2012 gelegen. Het bestemmingsplan is op 26 januari 2012 door de Raad van de gemeente Landerd vastgesteld.



Afbeelding: Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan "Kern Reek 2012" met ligging (*) van het bestemmingsvlak, -Horeca-.

De gronden in dit bestemmingsplan zijn aangeduid met de bestemming (artikel 9) -Horeca-. Binnen deze bestemming mag; alleen op de begane grondlaag, horeca categorie 2 en 3 worden uitgeoefend; op de bovengelige verdieping mag gewoond worden. Aan huis verbonden beroepen (artikel 9.5.2)

zijn binnen de bestemming, tot een maximaal oppervlak van 45 m², toegestaan. Buiten het bebouwingsvlak mag de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 10% bedragen.

De bestemming sluit een aantal functies zoals, de vestiging van een discotheek, een bar-dancing of andere hinderlijke bestemmingen uit. Het direct of indirect veranderen van de hoofdfunctie horeca naar wonen is binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Voorts is het bestemmingsvlak aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde, -Archeologie 2-'. Het pand waarin het (voormalige-) café is gevestigd kan gezien worden als een cultuurhistorisch object.

2.4.4 Bomenverordening

Vorig jaar is de 'Bomenverordening gemeente Landerd 2012' aangepast en gewijzigd. De gewijzigde Bomenverordening is op 31 juli 2013 inwerking gesteld.

Binnen het plangebied komen, in de zin van het in de verordening gestelde, geen bomen of groenopstanden voor die beschermd dienen te worden.

Ook op de bijbehorende 'Bomenkaart gemeente Landerd' van de verordening zijn ter plaatse van de planlocatie geen beschermde groenelementen aangeduid.

Hoofdstuk 3. Bestaande situatie

3.1 Beschrijving omgeving

De kern Reek ligt in het noorden van de gemeente Landerd, ten oosten van de kern Schaijk. De kern is gelegen aan de noordzijde van de Rijksweg N321 en ten oosten van de provinciale weg N277. Op grotere afstand, ten noordoosten van de kern is de Maas gelegen.

De gemeente Landerd telde per 1 januari 2013 15.224 inwoners en op 1 januari 2013 woonden 1.725 inwoners van de gemeente Landerd in de kern Reek.

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Reek en de op het perceel bestaande bouwwerken maken aan de straatzijde deel uit van de lintbebouwing aan de Noordhoek. Ten westen en ten zuiden, aan de straten Nieuwe Heijtmorgen en De Akker en Brouwershof e.o., van de planlocatie zijn in de afgelopen 25 jaar woonbuurtjes gerealiseerd.

Aan de zuidzijde van Noordhoek staan de meeste historische woonbebouwingen veelal daterend uit het einde van de 19^e-eeuw en het begin van de 20^e-eeuw. De lintbebouwing kenmerkt zich door relatief lage woonbebouwingen omgeven door voor- en zijtuinen. De richtingen van de hoofdgebouwen zijn veelal parallel aan de straat gesitueerd; bijgebouwen zijn haaks op de straat gesitueerd.

Binnen de planlocatie is het voormalige zalencentrum en het café De Noordhoek gelegen. Het complex wordt rondom omgeven met (parkeer-) verharding en schamel groen. Op de zuidzijde van het perceel, nabij Nieuwe Heijtmorgen, is een kleine boomgaard met oude fruitbomen gelegen. Binnen het plangebied komen verder geen beschermd- groensoorten en/of bomen voor.

Het horecabedrijf (huisnummer 25) is ondergebracht in 2 bouwwerken. In het aan de straat gelegen karakteristieke pand uit de 19^e-eeuw is het cafe en een later gesplitste woning (huisnummer 23) met een zij- en achtertuin ondergebracht. Loodrecht op de straat is, ten westen van het karakteristieke pand, in de jaren '70 van de vorige eeuw het zalencentrum met een aangebouwde keuken gerealiseerd. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de bebouwingen aan de doodlopende weg Nieuwe Heijtmorgen. In 2006 is aan de 'kop' van deze straat een vrijstaande woning gebouwd.

3.2 Foto's bestaande situatie



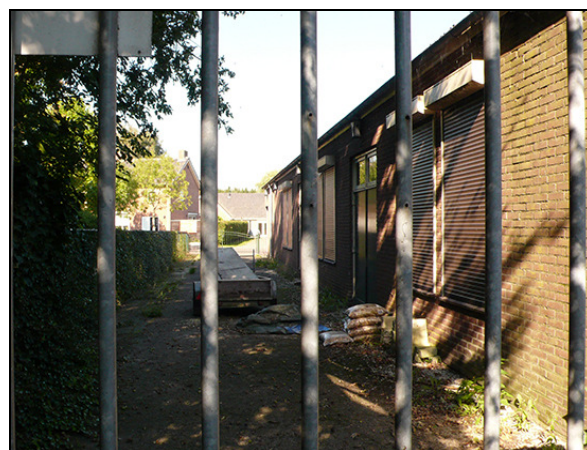
Noordhoek in noordwestelijke richting



Straatzijde Cafe en zalen van de Noordhoek



zijgevel zalencentrum met versteende omgeving





Achtergevel zalencentrum met verharde omgeving



Bebouwingen aan Nieuwe Heijtmorgen met een vrijstaande woning en rijtjeswoningen en met zicht op de planlocatie



Afbeelding: Kadastraal bekend: gemeente Schaijk, sectie E, nummer 1333 met ingetekende kappenstructuur

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving

4.1 Voorwaarden voor de ontwikkeling

Op 22 mei 2012 zijn door het gemeentebestuur een aantal ruimtelijk van belang zijnde voorwaarden aangereikt. Het betreft vooral voorwaarden t.a.v de stedenbouwkundige opzet, de grootte van de woningen en de vormgeving van de woningen. Zo moet o.a. aandacht gegeven worden aan de situering van de nieuwe woning aan de Noordhoek. Het College wenst in deze een wat terugliggende positie van deze woning ten opzichte van het karakteristieke pand (huisnummers 23-25) aan de Noordhoek. Voorts dient de noklijn evenwijdig aan de straat te worden gesitueerd. Voor de vormgeving en materialisering kan aansluiting worden gezocht bij de aan de Noordhoek voorkomende boerderijachtige- of de jaren ‘60 typen woningen.

Voor de woning aan Nieuwe Heijtmorgen kan qua vormgeving en materialisering aansluiting worden gezocht bij de onlangs gerealiseerde nieuwe woning die aan de ‘kop’ van de straat is gebouwd waardoor een logische stedenbouwkundige afsluiting van Nieuwe Heijtmorgen bereikt kan worden. Ter ondersteuning van de randvoorwaarden is op 27 april 2012 een stedenbouwkundig voorstel door het College opgesteld. De in dit voorstel opgenomen ‘derde woning’ binnen het plangebied kan niet gerealiseerd worden.



Afbeelding: Verkavelingsvoorstel gemeente d.d. 16 mei 2012 en een Google-kaart met ligging van het horecabedrijf

Met betrekking tot de procedure is in de brief van het College van 18 juli jl. vastgelegd dat het bouwplan met een planherzieningsprocedure gerealiseerd kan worden. Daarnaast dient, tengevolge van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), een planschadeovereenkomst tussen de betrokken partijen te worden afgesloten.

4.2 Verkaveling- en bebouwingsstructuur

Het onderstaand verkavelingsvoorstel is gebaseerd op het advies van de dorpsbouwmeester en zijn tevens gebaseerd op de stedenbouwkundige-, ruimtelijke- en bouwkundige waarderingen die in het vigerend bestemmingsplan ‘Kern Reek’ uit 2012 zijn opgenomen.

De woning op huisnummer 23 en het voormalige café, met huisnummer 25, vormen tezamen één architectonisch geheel en wordt als één karakteristiek bouwwerk aangemerkt. Het café wordt op termijn gerenoveerd en ingericht als woning met een voor- en achtertuin. Op de verbeelding wordt, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een goothoogte van 4,5 meter en nokhoogte van 7 meter vastgelegd. Achter de woning wordt een (half-)vrijstaand bijgebouw als garage met berging gerealiseerd. Dit lagere bijgebouw, met een goothoogte van max. 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter, wordt haaks op de straat gebouwd.



Afbeelding: Bebouwingvoorstel voor de verkaveling Noordhoek - Nieuwe Heijtmorgen te Reek

Tussen beide karakteristieke panden, tussen de huisnummers 25 en 27, wordt een nieuwe woning met een ruime voortuin gebouwd. Afstemming met betrekking tot onderlinge maatvoering, nokrichting, massa en uitstraling wordt door de dorpsbouwmeester, bij zijn advies van 16 mei 2012, wenselijk geacht. Tevens wordt voorgesteld de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning wat terug te leggen. Voor de goot- en bouwhoogte wordt aansluiting gezocht bij de om- en aanliggende maatvoeringen. Het voorstel voor dit nieuwe pand gaat uit van een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter. Het bouwvlak ligt aan beide zijden op 3 meter van de erfgrans. Om de parallelle nokrichting aan de straatzijde te versterken worden aan flanken van de hoofdbebouwing aangebouwde bijgebouwen met kappen gerealiseerd.

De nokrichting van de aangebouwde bijgebouwen volgen de nokrichting van de hoofdbebouwing. De goothoogte van de aangebouwde bijgebouwen bedragen maximaal 3 meter. De kaphelling van de aangebouwde bijgebouwen is gelijk aan de kaphelling van het hoofdgebouw. Hierdoor ontstaat een meer passend en afgestemd stedenbouwkundig beeld aan de Noordhoek.

Voor de nieuwe woning aan Nieuwe Heijtmorgen wordt qua maatvoering en uitstraling aansluiting gezocht bij de recent gebouwde vrijstaande woning. De verkaveling leidt tot een opzet met een vrijstaande woning met een grotere voortuin en een bruikbare achtertuin. De voorgevelrooilijn van de hoofdmasa van de nieuwe woning wordt enkele meters, t.o.v. de bestaande woning, richting Nieuwe Heijtmorgen gelegd om een redelijke diepte van de achtertuin te realiseren. De bouwmasa kent een tweetal hoogtematen. Aansluitend bij de naastliggende woning wordt de linker bouwmasa gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 6,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De massa wordt beëindigd met een hellende kap. Dwars op deze massa wordt een lagere woonmasa gebouwd met een lage goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Ook voor deze massa wordt een hellende kap voorgesteld. In de achtertuin kan een dubbele garage/carport worden gebouwd.

Door deze opzet van de verkaveling en maatvoeringen wordt, zowel aan de Noordhoek alsook aan Nieuwe Heijtmorgen, een evenwichtige en op de bestaande situatie gerichte inrichtingsmogelijkheid bereikt.

De voornoemde maatvoeringen van de nieuw te bouwen woningen zijn als uitgangspunt in de regels en op de verbeelding opgenomen. Voor het cafe, welke als woning wordt bestemd, wordt qua maatvoering voor de renovatie in principe uitgegaan van het handhaven van de bestaande goot- en nokhoogten. Op de verbeelding is een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 7 meter aangegeven.

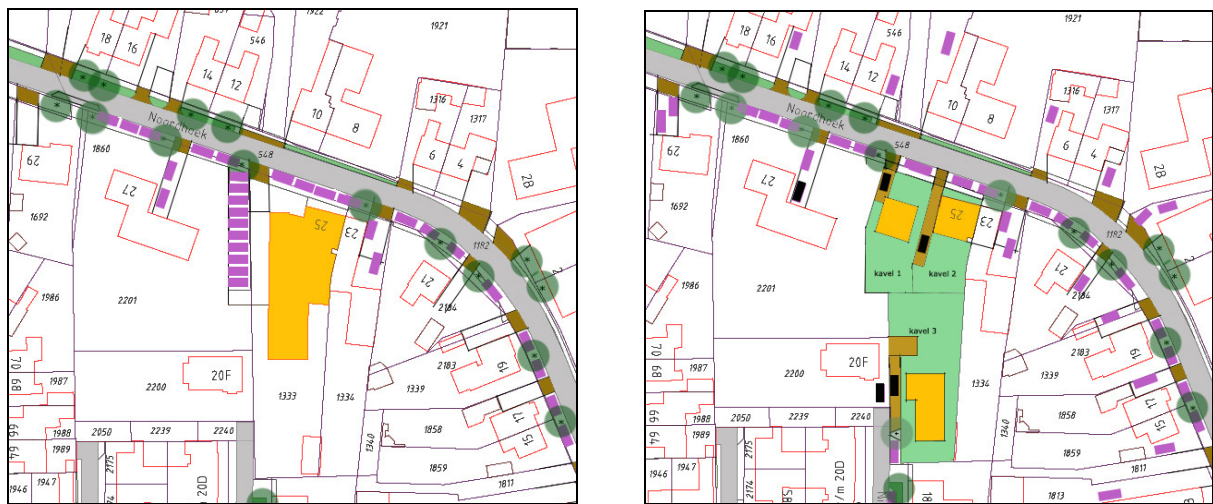
4.3 Ontsluitingen en parkeren

- Bestaande ontsluitingen en parkeren

Noordhoek is een doorlopende weg door het dorp Reek en sluit in het noorden aan op de Maasdijk in de richtingen Grave en Ravenstein. Nieuwe Heijtmorgen maakt deel uit van de interne ontsluitingsstructuur van de buurt Brouwershof.

De parkeerbalans voor de directe omgeving is, op grond van de door de gemeente aangeleverde basiskaart, visueel geïnterpreteerd. De bebouwde omgeving van Noordhoek bestaat voornamelijk uit 2-onder-1-kap-woningen en vrijstaande woningen. Al deze woningen hebben, naast de aanwezigheid van een overdekte parkeervoorziening, meer dan 1 parkeervoorziening op eigen terrein. Het wegprofiel van Noordhoek is asymmetrisch ingericht; aan de noordzijde goenstroken met bomen en aan de zuidzijde langs-parkeerstroken met bomen. Aan weerszijden zijn tegen de erfgrans smalle loopstroken aangelegd. Voor het parkeren in de openbare ruimte is destijds bij de aanleg rekening gehouden met de aanwezigheid van de horecavoorziening. Ook zijn destijds een tiental parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Voor de inventarisatie is op verschillende tijdstippen in een week naar de parkeerbalans gekeken. Er blijkt een overmaat aan openbare parkeerplaatsen. Door het opheffen van de horecafunctie aan Noordhoek zijn op de openbare weg per saldo nog steeds voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. Ook zijn er geen klachten bekend ten aanzien van het parkeren in het openbaar gebied.



Afbeelding: parkeervoorzieningen aan Noordhoek te Reek (paars) in bestaande en nieuwe situatie

In de directe omgeving van Noordhoek liggen nabij huisnummer 27 een 5-tal parkeerplaatsen. Voor huisnummer 23-25 (woning-café) zijn een 4-tal parkeerplaatsen aanwezig.

Aan de Nieuwe Heijtmorgen worden de bestaande openbare parkeervoorzieningen gebruikt door de bewoners van de aanliggende rijtjeswoningen. Deze woningen hebben geen eigen parkeervoorziening op eigen terrein waardoor ter plaatse enige parkeerdruk ontstaat. De in 2006 gebouwde vrijstaande woning (20F) op de kop van de doodlopende straat voorziet in een eigen parkeervoorziening. Binnenkort wordt een garage op eigen terrein gerealiseerd.

- Nieuwe ontsluitingen en parkeren

Voor het parkeren, naar het vigerende parkeerbeleid, wordt voor een eengezinswoning, dure sector, uitgegaan van de norm 2 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De nieuwbouwwoning aan Noordhoek (kavel 1) wordt rechtstreeks, via een eigen oprit naar de garage/berging, op Noordhoek ontsloten. De bestaande oprit - de voormalige oprit naar de 10 pp op eigen terrein - zal dienen als ontsluiting van deze nieuwe woning op Noordhoek.

Bij het te renoveren café tot woning (kavel 2) wordt op het achtererf een garage/berging gebouwd. Ook deze woning wordt ontsloten op de Noordhoek. Op de oprit kunnen ten minste twee auto's geparkeerd worden. Voor de aanleg van de oprit naar deze woning (kavel 1) dient 1 openbare parkeerplaats te worden ingeleverd.

De nieuwe woning aan Nieuwe Heijtmorgen (kavel 3) wordt via een parallelle oprit van de doodlopende straat ontsloten. Op eigen terrein wordt voor de eigen garage een draaikom gerealiseerd. In principe wordt met de bouw van een nieuwe woning aan deze straat een tekort aan openbare parkeervoorzieningen geconstateerd.

Om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen wordt op eigen terrein van de nieuwe kavel een openbare parkeerplaats aangelegd. Deze parkeerplaats heeft het inrichtingsniveau van een openbare parkeervoorziening. Deze parkeerplaats voorziet in het parkeren in de openbare ruimte voor zowel de bestaande woning (20F) alsook voor de nieuw te bouwen woning

- Conclusie

Uitgaande van de huidige parkeernormen, de nieuwe situatie en de voormalige situatie (café en zalencentrum) aan de Noordhoek in beschouwing genomen, zal theoretisch een tekort van 1 parkeervoorzieningen in de openbare ruimte ontstaan. Het tekort wordt gecompenseerd met de aanleg van 1 extra (openbare-) parkeerplaats binnen het plangebied.

- Erfafscheidingen.

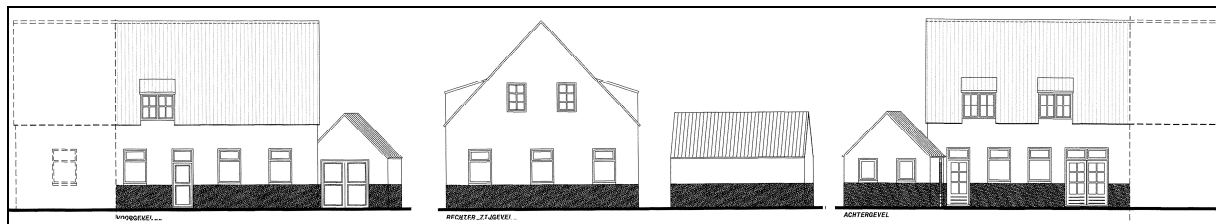
Voor de nieuwbouwwoningen wordt qua uitstraling aangesloten bij de bestaande karakteristieke omgeving. In het algemeen is in de directe omgeving gekozen voor groene hagen met inheemse soorten (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.) en/of lage open hekwerken al dan niet met een ingeplante haag. Op de kavelgrenzen wordt gebruik gemaakt van kwalitatief hoogwaardige, groene, levende afscheidingen, waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten. Gesloten en gemetselde erfafscheidingen worden niet wenselijk geacht.

- Water.

Het infiltreren (bij hevige regenbuien) van regenwater kan bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel de woning als de tuin. De percelen hebben voldoende ruimte voor de berging of infiltratie van het hemelwater. Afhankelijk van de bodemgeschiktheid kan een natuurlijke vijver worden aangelegd. Natuurlijke infiltratie is eveneens mogelijk bij toepassing van een dakgootloze bouwwerken.

4.4 Architectonisch studieplan

In deze paragraaf wordt het studieplan, ter toetsing van de dorpsbouwmeester en vooraf aan de formele bouwaanvraag, verbeeld en met een globale omschrijving nader toegelicht.



Afbeelding: renovaties aan de gevels van het voormalig café aan de Noordhoek (Bron: Vijnmans)



Afbeelding: Gevelimpresie van de nieuwe woning aan de Noordhoek



Afbeeldingen: Gevelimpresie van de nieuwe woning aan de Nieuwe Heijtmorgen

Met betrekking tot het materiaalgebruik wordt gekozen voor natuurlijke materialen zoals, bakstenen gevels en een met keramische dakpannen afgedekt zadeldak. De overige maatvoeringen en kleurstellingen zijn in paragraaf 4.2 opgenomen.

4.5 Welstandstoetsing

Het voorgelegde architectonisch studieplan voldoet aan het pré-advies (d.d. 16 mei 2012) van de dorpsbouwmeester. Recent zijn de bouwplannen ter beoordeling aan de dorpsbouwmeester voorgelegd en op 17 april jl. heeft de dorpsbouwmeester een positief advies ten aanzien van de stedenbouwkundige- en architectonische aspecten afgegeven. Het advies is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.6 Burenoverleg

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten heeft de eigenaar aan de direct aanliggende bewoners uitleg gegeven over de voorgenomen planontwikkeling. In beginsel ondersteunen de direct betrokkenen uit de omgeving de bouwvoorstellen voor de projectlocatie. De planlocatie is niet belast met rechten of geschillen die opgenomen zijn in het privaatrecht. (burenrecht, eigendomsverhoudingen, contracten, bezonning, visuele hinder en dergelijke).

Hoofdstuk 5. Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Archeologie

5.1.1 Algemeen

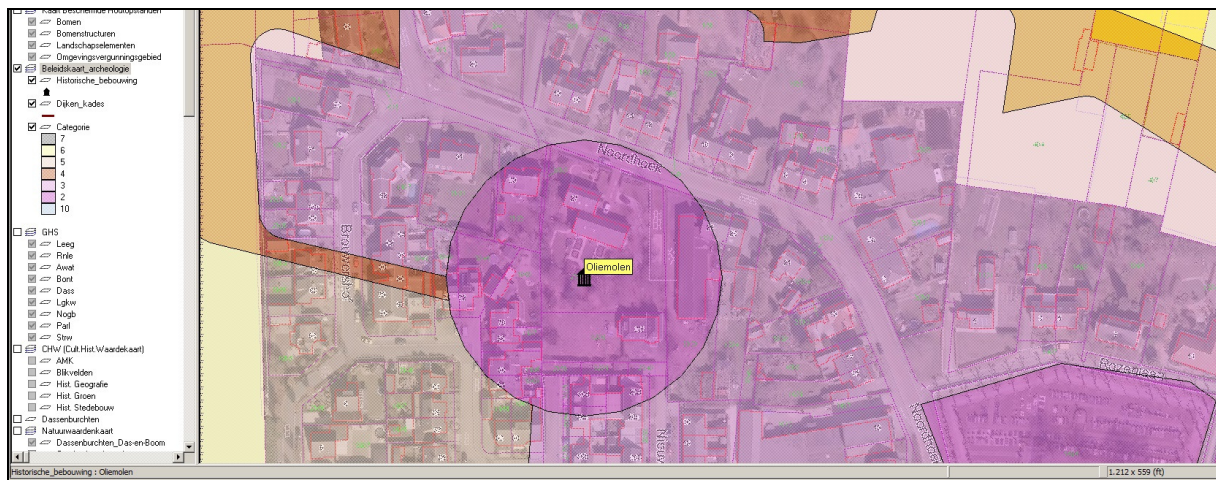
Met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen archeologische waarden volwaardig te zijn meegewogen in ruimtelijke plannen. Gemeenten zijn hierbij het bevoegde gezag. De bescherming van archeologische waarden dient gewaarborgd te zijn via de gemeentelijke bestemmingsplannen. Gemeente Landerd heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2010 opdracht verleend een onderzoek te doen naar de archeologische waarden binnen het gehele grondgebied van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in: "Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en St. Hubert, Grave en Landerd. (RAAP-rapport 2214)". Dit is een rapport met een reeks kaarten, waaronder een archeologische waarden en verwachtingenkaart en een archeologische beleidskaart. Het college van burgemeester en wethouders van Landerd heeft dit rapport op 19 april 2011 vastgesteld. De gemeente Landerd heeft het rapport uitgewerkt tot een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Dit beleid is op 23 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kern van Reek en is op basis van bovenstaand onderzoek aangeduid als een gebied met een 'indicatieve archeologische verwachting'.

Met deze indicatie bestaat normaal gesproken een lage kans op het aantreffen van archeologische artefacten of archeologische waarden.

5.1.2 Bureauonderzoek archeologie

In verband met de aanduiding 'indicatieve archeologische verwachtingswaarde' binnen de planlocatie is, in samenwerking met de Schaijk- Reekse heemkundekring 'De Rotte', een bureauonderzoek verricht. Binnen de aanduiding 'indicatieve archeologische verwachtingswaarde' is, ter plaatse van de voormalige ligging van een oliemolen, een contourcirkel van 50 meter opgenomen. Binnen deze contour dient in beginsel onderzoek verricht te worden.



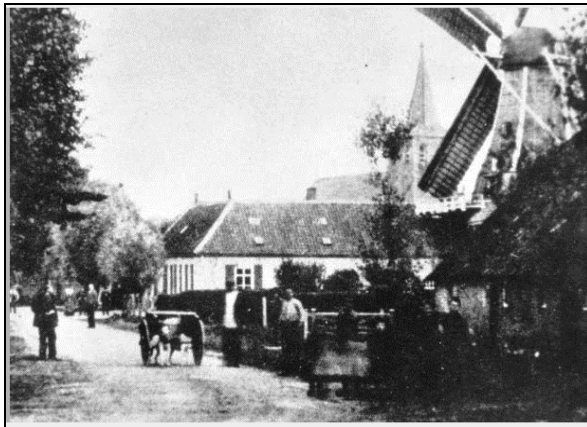
Afbeelding: Uitsnede uit archeologische verwachtingskaart uit 2011

Blijkens gegevens en onderzoek van de heemkundekring is in 1815 aan de achterzijde van de bestaande bebouwing van Noordhoek 25-27 een houten molen gebouwd. De molen was geschikt gemaakt voor het malen van graan en het pletten van zaden. In 1923 is de 'oliemeulen' volledig afgebrand. De stenen funderingsresten zijn, blijkens mondelinge overleveringen en naar informatie van de huidige grondeigenaar, tot ca. 1,50 meter onder het maaiveld gesloopt. De molen stond ongeveer op de plek waar, op de foto uit 1968, een hooimijt te zien is. De voormalige locatie van de molen is niet binnen de nu voorgestelde planontwikkeling gelegen.

In de directe omgeving, ter plaatse direct achter de hoofdbebouwing aan Noordhoek en ter plaatse van de zaal, is ter vervanging van de bedrijfsactiviteit een stenen graanmaalterij gebouwd.

In de jaren zestig van de vorige eeuw is ook deze maalderij, naar informatie van de huidige eigenaar, inclusief de funderingen gesloopt. Ter plaatse van de bouwlocaties en omgeving zijn daarna het zalencentrum, gebouwen voor opslag, de nieuwe woning aan de Nieuwe Heijtmorgen, diverse andere bijgebouwen opgericht en verhardingen en rioleringen aangelegd. Bij de bouw van de woning aan de Nieuwe Heijtmorgen in 2006-2007 zijn geen archeologische artefacten aangetroffen.

Naar oordeel van de heemkundekring is de ondergrond van de planlocatie zodanig in het verleden verstoord dat er geen reden aanwezig zijn om aan te nemen dat er nog archeologische waarden kunnen worden aangetroffen.



Afbeelding links: Foto Noordhoek met de 'Oliemeulen' omstreeks 1900. (Bron: collectie Ton Cruijssen / BHIC)

Afbeelding rechts: Detail van luchtfoto Noordhoek omstreeks 1935 met café, maalderij en bijgebouwen op de planlocatie. (Bron: collectie Ton Cruijssen / BHIC)



Afbeelding: Uitsnede luchtfoto omgeving Noordhoek 25-27 uit omstreeks 1968. (Bron: collectie Ton Cruijssen / BHIC)

5.1.3 conclusie cultuurhistorie en archeologie

De onderliggende gronden binnen de planlocatie zijn tijdens het uitgraven van de funderingen van het zalencomplex (ca.1976) de stenen maalderij en de aanleg van leidingen en rioleringen dermate geroerd dat verwacht kan worden dat eventueel aanwezige archeologische waarden verloren zijn gegaan. Elders buiten het bouwterrein bestaat weinig kans tot het aantreffen van archeologisch materiaal omdat ter plaatse, tot 1923, een oliemolen met bijgebouwen heeft gestaan. Alle funderingen tot een diepte van ca. 1,50 meter zijn destijds verwijderd. Een later gebouwde stenen maalderij is ook,

inclusief de funderingen, gesloopt. De graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw en leidingen van onderhavig plan zullen niet dieper gaan dan 1 meter.

Elders buiten het bouwterrein, Noordhoek 27, bestaat wel nog steeds matige kans op het aantreffen van archeologisch materiaal. Hier is archeologisch onderzoek vereist indien het te bebouwen oppervlak 100 m² of meer omvat. De nieuwe woning met bijgebouw aan de Noordhoek wordt deels gerealiseerd ter plaatse van het te slopen zalencentrum en deels op het perceel van Noordhoek 27. Ongeveer 60 m² van de woonlocatie komt op het perceel Noordhoek 27 te liggen. Aangezien dit oppervlak minder bedraagt dan 100 m², wordt het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek in dit geval niet noodzakelijk geacht.

Conclusie: Gesteld mag worden dat sloop van de bestaande opstallen en de bouw van 2 nieuwe woningen geen veranderingen in en/of verstoringen aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving daarvan veroorzaken. Daarom worden in dit bestemmingsplan geen beschermende voorwaarden of maatregelen ten aanzien van archeologische waarde opgenomen.

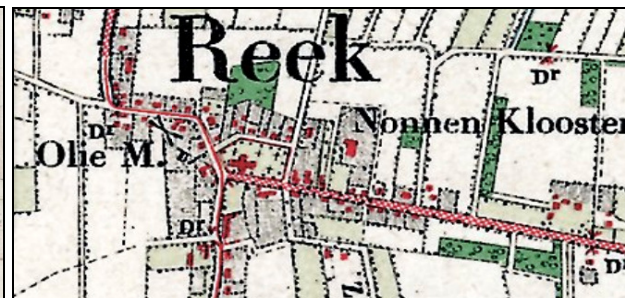
Mochten er tijdens de bouwwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen, geldt naar artikel 47 van de Monumentenwet, de verplichting deze te melden bij de betrokken overheidsinstanties.

5.2 Cultuurhistorie (Bron: Heemkundekring Schaijk-Reek, 'De Rotte')

Het dorp Reek ligt aan de Maas, ongeveer 6 kilometer vanaf Grave. De gemeente Reek omvatte voor de gemeentelijke herindeling rond 1942 naast de dorpskern de gehuchten Driehuis, Duifhuis, Straat en Hoefkens. In de periode 1800-1942 is Reek een zelfstandige gemeente geweest. Het grondgebied van Reek was ruim 1280 hectare groot en de gemeente Reek groeide van 700 inwoners in het begin van de 19e eeuw naar ongeveer 1000 inwoners in 1942. De landbouw vormde de voornaamste bestaansbron en de opbrengsten van de kleine gemengde agrarische bedrijven waren gering. Vóór de kanalisatie van de Maas trad de rivier regelmatig buiten haar oevers en zette daarmee grote delen van Reek, soms voor maanden onder water. Hierdoor kon vruchtbare grond slechts als grasland gebruikt worden. Industriële bedrijvigheid kende men voor 1850 nauwelijks en tot op heden heeft het dorp haar landelijk karakter behouden.



Afbeelding: Uitsnede Minuutplan uit 1831 met ligging van de planlocatie



Afbeelding: Uitsnede topografische kaart uit 1911 met ligging van de oliemolen nabij de planlocatie

Tot aan de 2e wereldoorlog vormde de diepgelovige bewoners een hechte, besloten gemeenschap, die geleerd had tevreden te zijn met een sober bestaan. Was het ontstaan als zelfstandige gemeente een gevolg van de inval van de Fransen in 1794, ook haar opheffing vond zijn oorzaak in maatregelen van een bezettende macht. Nadat in het begin van de 19e eeuw diverse pogingen om Reek als zelfstandige gemeente op te heffen schipbreuk hadden geleden, moest men tenslotte in 1942 zwichen voor de bevelen van de Duitse bezettingsmacht. Per 16 juli 1942 vond de annexatie van de gemeente Reek plaats. Hierbij waren 3 gemeenten betrokken. Grave kreeg het gebied de "Bergen", het Duifhuis ging voor het grootste gedeelte naar Zeeland en het overige maakte voortaan deel uit van Schaijk. Ook Reek heeft twee hoofdwegen, Heijtmorgen en Mgr. Borretstraat. Ook hier staat de kerk nabij het kruispunt van beide wegen. Het karakter van de kern wordt bepaald door verspreid liggende boerderijen en woonhuizen. Uitbreiding geschiedt in de 18^e- en 19^e- eeuw in eerste instantie langs de hoofdwegen, de eerste planmatig opgezette uitbreiding dateert uit de jaren vijftig aan de zuidoost kant van Reek. Hier ontstaan nieuwbouwwijken (Kennedyplein). In 1968 komt er uitbreiding in de omgeving van de Soeterstraat en ook rond het bejaardencentrum (Brouwerspad - Akkerstraat e.o.) heeft nieuwbouw voor woningen plaatsgevonden.

5.3 Cultuur Historische Waardenkaart Noord Brabant

Onze huidige leefomgeving is niet zomaar ontstaan. Het is het resultaat van een historische ontwikkeling. In de loop der jaren hebben het landschap, de stedenbouwkundige structuren en de verscheidenheid in de bebouwing hun betekenis gekregen. Het herkenbaar houden van elementen waaraan is af te lezen hoe ons land zich heeft ontwikkeld, is essentieel voor de identiteit en de belevingswaarde van onze steden, dorpen en landschappen. Het stelt mensen in staat zich in hun omgeving te oriënteren en zich daarbij betrokken te voelen.

Om te kunnen zien welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en waar zij zich bevinden is door de provincie een zogenoemde 'Cultuurhistorische Waarden Kaart' (CHW-kaart) samengesteld. Dat kunnen monumenten zijn, maar ook stedenbouwkundige structuren, landschap en groenstructuren, wegen en waterlopen en archeologie. De cultuurhistorische waardenkaart is een kader die bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht geeft waar met welke cultuurhistorische waarden rekening moet worden gehouden. De kaart speelt voor het gemeentebestuur ook een rol bij beslissingen over ontwikkelingsplannen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt de gemeente rekening met cultuurhistorische waarden. In welke mate en hoe, wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Bij afwijkingen van het bestemmingsplan is volgens de Erfgoedverordening een cultuurhistorische verantwoording nodig. Afhankelijk van de situatie moet worden bepaald welke betekenis aan een aanduiding moet worden toegekend en of een ontwikkeling past bij de cultuurhistorische waarde.



Afbeelding: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord Brabant met legenda voor de kern Reek

5.3.1 Waardevolle elementen (stedebouwkundige structuur)

De bebouwingsstructuur aan de Noordhoek is als een hoog waardevolle stedenbouwkundige structuur geïnventariseerd op de cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant. In het verlengde van Heijtmorgen en de Mgr. Borretstraat behoort de Noordhoek tot het waardeaspect 'historische stedenbouw'.

Dat betekent dat m.b.t. nieuw te bouwen objecten respectvol met verkavelingswijze, massa en afstanden t.o.v. de openbare ruimte en groenstructuren omgegaan moet worden.

Binnen het plangebied zelf is geen archeologisch monument aanwezig, waardoor geen waardevolle archeologische waarden worden geschaad. De omgeving van Noordhoek 25 is op de Cultuurhistorische Waardenkaart in zijn geheel aangeduid als een historisch geografisch lijn met een hoge waarde. In het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig.

5.3.2 Overige bouwkunst

Het pand Noordhoek 23-25 wordt op de CHW-kaart tot de betekenis van een object van overige 'bijzondere bouwkunst' bestempeld. Dit pand is als een architectonisch gebouw op het eind van de 19^e-eeuw gebouwd en maakt deel uit van het historisch bebouwingslint Heijtmorgen, Mgr. Borretstraat en Noordhoek. Op de CHW-kaart is het pand Noordhoek 23-25 aangeduid met 'overige bouwkunst'. Binnen de cultuurhistorie wordt aan het pand een bijzondere betekenis gegeven. Mogelijke veranderingen of aanpassingen aan het pand dienen op haar betekenis zorgvuldig worden beoordeeld.



Afbeelding: Cafe de Vocht omstreeks 1914 het latere Cafe De Noordhoek

(Bron: Fotocollectie BHIC)

5.4 Flora- en Faunawet

5.4.1 Algemeen en gebiedsomschrijving

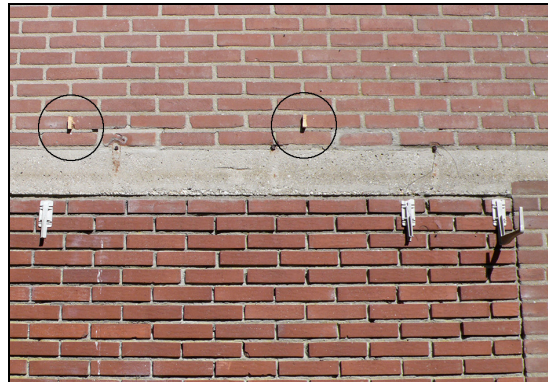
De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Het kleine plangebied is gelegen binnen bebouwd

stedelijk gebied van de kern Reek en is voor het merendeel verhard of bebouwd met afgesloten lage bebouwingen.

5.4.2 Vleermuizenonderzoek

Voor het uitvoeren van een vleermuisinventarisatie is door het Netwerk Groene Bureaus, in samenwerking met Gegevens Autoriteit Natuur (GAN) en de Zoogdierverseniging, in maart 2010 het eerste vleermuisprotocol vastgesteld. Dit protocol wordt sindsdien jaarlijks bijgesteld. In dit protocol staan richtlijnen zoals in welke periode onderzoek te doen naar winter -en of zomerverblijven, bij welke weersomstandigheden veldwerk kan worden uitgevoerd en van hoe laat tot hoe laat.

Door een lid van de IVN/Vleermuizenwerkgroep Noord-Brabant is op 2 september 2014 conform het protocol een onderzoek verricht naar de mogelijke aan- of afwezigheid van vleermuizen op de ontwikkelingslocatie. De onderzoeker, de heer Drs. G. van Leiden, heeft naar aanleiding van het onderzoek op de ontwikkelingslocatie in een verklaring vastgelegd dat er geen vleermuizen aanwezig waren in het af te breken gebouw.



Afbeelding: Afgedichte stootvoegen met proppen aan achtergevel en een detail daarvan

Om te voorkomen dat zich via enkele aanwezige open stootvoegen in de achtergevel van de zaal vleermuizen zich zouden kunnen nestelen of verblijven heeft hij geadviseerd deze na de uitvliegperiode - een uur na zonsondergang - af te dichten. De dichting heeft na het gestelde tijdstip plaatsgevonden. Een verklaring van de vleermuisinspectie wordt als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.4.3 Conclusie natuurwaarden

In het plangebied en in de verre omgeving van het plangebied zijn geen EHS-gebieden of Natura 2000-gebieden gelegen. Er bestaat, na inspectie, geen mogelijkheid dat zich in de nu afgesloten, en later te slopen, opstallen binnen het plangebied vleermuizen of uilen of andere beschermde soorten aanwezig zijn.

Bezien het kleine plangebied, gelegen in bebouwd stedelijk gebied met veel verhard oppervlak, is het uit te sluiten dat beschermde soorten hier hun broed- en/of hun fouragegebied hebben.

Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn, gezien de bebouwde en stedelijke uitstraling, geen zeldzame planten- en diersoorten te verwachten.

Voorts zijn ter plaatse, op grond van de natuurwaardenkaart, geen relevante natuurwaarden bekend, zodat nader vervolgonderzoek naar natuurwaarden niet noodzakelijk is.

Het aandeel groen op het perceel zal met de sloop van het zalencentrum en de bouw van de 2 woningen sterk toenemen. Met de landschappelijke inpassing van de tuinen wordt de natuurwaarde vergroot.

Hoofdstuk 6. Milieuaspecten

6.1 Inleiding milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

6.2 Bodem en grondwater

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Het plangebied is niet gelegen in een bodem- of grondwaterbeschermingsgebied.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van huidige opstallen van het zalencentrum, toiletgroep en keuken waarvoor ter compensatie 2 woningen worden gebouwd op de vrijkomende gronden en het huidige café wordt verbouwd tot woning. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien. Hiermee dient aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater ter plekke niet verontreinigd zijn en de grond geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

6.2.1 Inleiding

Door onderzoeksbureau G&O Consult, Postbus 12, Burgemeester Wijtvlietlaan 1 5845 ZG te Sint Anthonis is onder het rapportnummer: 3714bo0113 en met de datum 11 februari 2014 een verkennend bodemonderzoek verricht.

In dit rapport wordt verslag gedaan van een verkennend bodemonderzoek volgens de norm NEN 5740:2009. Dit onderzoek is uitgevoerd op de locatie lokaal bekend als Noordhoek 25 te Reek, kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie E, nummers 1333 en 2201 (ged.). De onderzoekslocatie is ± 1.650 m² groot.

Dit onderzoek is uitgevoerd met als doel het vaststellen van de kwaliteit van de bodem in verband met de beoogde ontwikkeling van een 3-tal woonfuncties. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Dit onderzoek, uitgevoerd volgens de NEN 5740:2009, is gericht op toetsing van de vooraf opgestelde hypothese aan de (analyse)resultaten. Hierbij zal het gaan om de toetsing op aan-, dan wel afwezigheid van bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie en het toetsen van de aangenomen aard en ruimtelijke verdeling hiervan.

De hypothese wordt getoetst aan de onderzoeksresultaten. Vervolgens wordt de gestelde hypothese aanvaard of verworpen en wordt een eindconclusie geformuleerd over de gebruiksmogelijkheden van de locatie binnen het kader van de geplande gebruiksoptie. De veldwerkzaamheden welke in het onderhavig onderzoek zijn uitgevoerd, zijn uitgevoerd conform het protocol BRL-SIKB 2000, veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek. Bemonsteringen en laboratoriumonderzoek vonden plaats in januari en februari 2014. Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd door het AS3000 geaccrediteerd milieulaboratorium "AL-West B.V." te Deventer. Er dient opgemerkt te worden dat, gezien de gevolgde onderzoeksstrategie welke is gericht op een indicatieve beoordeling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit, er rekening moet worden gehouden met een zeker restrisico. Hierbij gaat het om voorkomen van lokale kernen zoals gedempte sloten, verontreinigde stoffen in verpakkingen, of slecht oplosbare verontreinigingkernen voor zover deze buiten het geheel van historische gegevens valt. Ten slotte wordt er op gewezen dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname is. De onderzoeksresultaten zijn, mits ongewijzigd gebruik van de onderzoekslocatie, 5 jaar geldig.

6.2.2 Conclusie bodem en grondwater

Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Noordhoek 25 te Reek wordt het volgende geconcludeerd:

- mengmonster mm 1 bg van de bovengrond bevat een lichte verontreiniging met barium, lood, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- mengmonster mm 2 bg van de bovengrond bevat een lichte verontreiniging met barium, lood en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- mengmonster mm 3 og van de ondergrond bevat lichte verontreiniging met minerale olie;
- grondmonster gm 02.1, alwaar lichte sporen puin zijn aangetroffen, bevat geen verontreinigingen;

· het grondwater van peilbuis 01 bevat lichte verontreiniging met barium, en zink.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Een eenduidige verklaring met betrekking tot de aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond, ondergrond en in het grondwater zijn niet aanwezig. Vermoedelijk zijn de aangetroffen verontreinigingen het gevolg van verstedelijking van de locatie. Gelet op het feit dat barium sinds 1 juli 2008 als parameter binnen het NEN-5740 pakket is toegevoegd, zijn hierover onvoldoende gegevens bekend. Hierbij moet vermeld worden dat de toetsing van barium in grond of grondwater, in afwachting van het advies van het RIVM, voorlopig niet te toetsen als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen. Aangezien op de locatie geen bronnen van verontreiniging van barium aanwezig zijn geweest, wordt verwacht dat barium van nature verhoogd is de bodem en het grondwater aanwezig is. Er zijn met de aangetroffen lichte verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond of in het grondwater wordt niet noodzakelijk geacht. Er wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden of consumptief gebruik. Mocht in de toekomst grond vrijkomen van de locatie, dan kan deze niet zonder dit te melden worden toegepast op percelen elders. Deze vrijkomende grond dient overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit gemeld worden. Hier voor dient contact te worden gezocht met de gemeente Landerd. Vrijkomende grond binnen de locatie hergebruiken is zonder meer toegestaan. Er kunnen naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek geen bezwaren worden opgelegd in relatie tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde herbestemming van het perceel en de realisering van 3 woningen. Van dit onderzoek is een uitwisselingsbestand leverbaar, conform het protocol BRL SIKB 0100, versie 8.0.0. Hiervoor kan contact opgenomen worden met de opsteller van het rapport. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

6.3 Wegverkeerslawaai

6.3.1 Inleiding

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Concreet gaat het om het wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. Het aspect industrielawaai komt in de volgende paragraaf aan de orde. In de gemeente Landerd bevinden zich geen spoorwegen en tevens geen zoneringsplichtige inrichtingen. Daarom is alleen het wegverkeerslawaai relevant.

Op basis van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weerszijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Een geluidszone wordt in artikel 74 van de Wet Geluidshinder vastgesteld. Een geluidszone strekt zich uit langs beide zijden van de weg, gerekend vanaf de wegas. Er wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. De ruimte boven en onder de weg behoort tot de geluidszone. Aan het einde van de weg loopt de zone nog door met de breedte van de zone in het verlengde van de wegas. Wegen die als woonerf zijn aangeduid, en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen geluidszone.

Wegen die de uitwerking van het projectvoorstel zouden kunnen belemmeren zijn de in het westen van de kern Reek gelegen de N277 en de in het zuiden gelegen N324. Beide N-wegen zijn gezien hun geluidcontour en de afstand van deze wegen t.o.v. de planlocatie niet van invloed op de uitvoering van het planvoornemen.

In het kader van deze planwijziging voor de realisering van een tweetal woningen is In opdracht van Van Casteren Makelaardij te Schaijk door G&O-consult uit De Rips een berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek en resultaten zijn als bijlage aan deze planherziening toegevoegd.

6.3.2 Samenvatting

Ter plaatse van de te ontwikkelen woningen voldoet de geluidbelasting(inclusief artikel 110g) ten gevolge van de omliggende wegen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aangezien de snelheid van de Noordhoek ter plaatse van het plangebied 30 km per uur bedraagt, heeft deze weg geen geluidzone en is de Wet geluidhinder ook niet van toepassing. Bij de woningen bedraagt de

geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110g ten hoogste 55dB. Met een gevelwering welke in geval van nieuwbouw ten minste 25 dB bedraagt, zal het binnenniveau ten hoogste 30 dB bedragen. Daarmee wordt voldaan aan het bouwbesluit. Aan de noordzijde van de noordwestelijk geplande woning heerst een overwegend goede milieukwaliteit. Voor het overige gedeelte heerst een overwegend goede milieukwaliteit ten aanzien van het aspect geluid.

Hierdoor kan worden voorondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

-Conclusie: Het onderzoeksrapport is recent aan de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) voorgelegd en deze merkt op dat het rapport akkoord is. Om echter te voldoen aan de eisen voor het geluid in de woning moet de geluidwering van de maatgevende gevel minimaal 22 dB bedragen. De geluidwering van de maatgevende noordgevel van woning 1 moet nog worden aangetoond in een aanvullende berekening.

Deze aanvullende berekening zal als onderdeel bij de procedure van de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden toegevoegd.

6.4 Milieuzonering

6.4.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt op de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen. Het onderhavige planvoorstel bevat geen milieubelastende activiteiten en is derhalve niet van invloed op de omgeving.

6.4.2 Bedrijven naaste omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn 2 bedrijven actief. Op het postadres Noordhoek 10 is een timmerwerkplaats in een bedrijfsbestemming gesitueerd. Binnen deze bestemming zijn bedrijven van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Het bedrijfsterrein en de timmerwerkplaats worden op de verbindingsweg Noordhoek - De Steeg ontsloten. Bedrijven van deze milieucategorie zijn goed verenigbaar met woonbestemmingen. Tussen het bedrijf en de nieuw te bouwen woning zijn reeds woningen aanwezig. De nieuw te bouwen woning ligt op 80 meter afstand. Voor de nieuw te bouwen woning zal de aanwezigheid van dit bedrijf redelijkerwijs geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat opleveren.

Het bedrijf op Noordhoek 13a betreft een interieur-(keuken)bouwbedrijf. Gelet op het milieudossier betreft dit een kleinschalig bedrijf met een afgesloten werkplaats die voor de naastgelegen woningen redelijkerwijs geen overlast veroorzaakt. Bovendien dient het bedrijf te voldoen aan de van toepassing zijnde voorschriften (o.a. geluid) op grond van het activiteitenbesluit. Voor de nieuw te bouwen woning zal de aanwezigheid van het bedrijfje dan redelijkerwijs ook geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat opleveren.

Conclusie: Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied zijn weliswaar twee bedrijven gevestigd, maar deze bedrijven vormen geen belemmering voor het initiatief. De bedrijven worden door voorliggend wijzigingsplan niet in hun mogelijkheden beperkt en binnen het plangebied is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.5 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

De Wgv werkt niet langer met stankcirkels om het effect op leefniveau aan te geven maar in Odeur units per seconde. De geurbelasting op leefniveau wordt nu berekend met een verspreidingsmodel (V-Stacks genoemd) en wordt uitgedrukt in geureenheden per m³. De Wgv kent normen voor een maximale geurbelasting die elk bedrijf mag hebben op kwetsbare objecten, zoals woningen.

De Verordening geurhinder en veehouderij is vastgesteld op 22 mei 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Landerd. Hierin zijn gebiedsgerichte normen voor de maximale geurbelasting opgenomen.

In het kader van de beleidsontwikkeling ten aanzien van geur is in opdracht van de gemeente Landerd is een evaluatie van de geurverordening voor 2011 uitgevoerd. Het doel van de evaluatie was om inzicht te krijgen in het effect van het voorgaande gehanteerde geurbeleid.

In verband met veranderde wetgevingen en gemeentelijk beleid is een herziening geurgebiedsvisie en geurverordening door het gemeentebestuur in januari jl. in voorbereiding genomen. Het doel is om een draagvlak voor een nieuw geurbeleid binnen de gemeente te creëren. Naar verwachting zal in december a.s. het nieuwe beleid worden vastgesteld.

In de omgeving zijn meerdere (intensieve) veehouderijen gelegen. Helstraat 6, Helstraat 11, Helstraat 13, De Steeg 2, De Steeg 3, Heijtmorgen 21, Heijtmorgen 25 en Heijtmorgen 29.

Het betreft zowel intensieve veehouderijen (geurcontouren) als melkrundveehouderijen (vaste afstand). Deze bedrijven mogen niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering en (uitbreiding)mogelijkheden en de geprojecteerde woningen mogen geen last hebben van geurhinder afkomstig van deze agrarische bedrijven.

Conclusie geur:

De te realiseren woningen zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij(Wgv). Uit de recent afgeronde geurevaluatie 2011, de gehele gemeente Landerd omvattende, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van genoemde locatie redelijk is. In de directe nabijheid van de betreffende locatie zijn geen veehouderijen gelegen waar zogenaamde "vaste afstandsdieren" worden gehouden. Voorts wordt de betreffende locatie 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. Derhalve vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

6.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

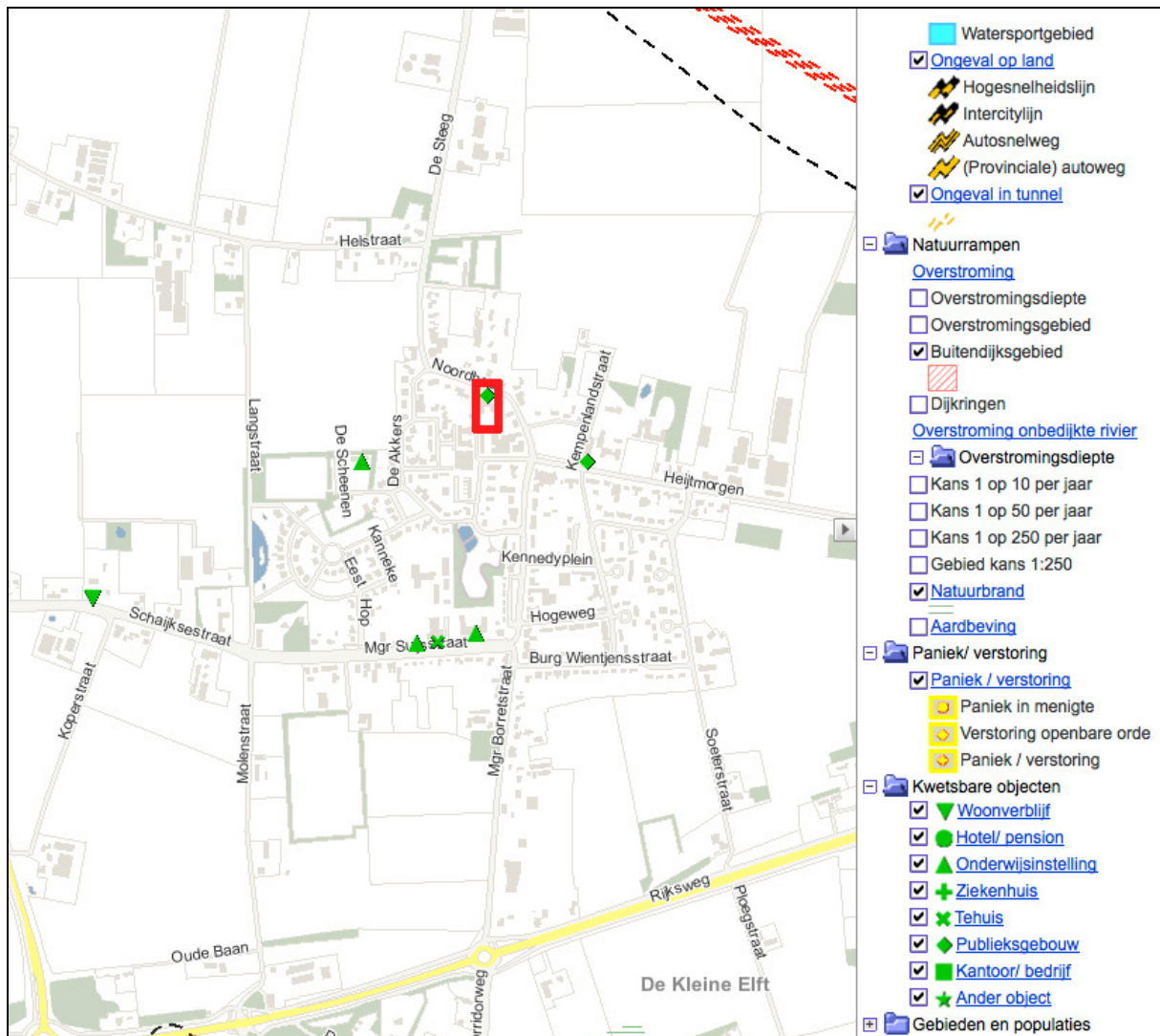
In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium \geq 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en \geq 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, aangezien 2 nieuwe woningen worden opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Daarom kan worden aangenomen dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen.

In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Landerd en die van invloed kunnen zijn op het plangebied.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaartkaart Noord Brabant met directe omgeving kern Reek en ligging planlocatie

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn ook geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

De risicocontouren van de wegen, leidingen en transportroutes en inrichtingen overlappen het plangebied niet. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

6.8 Waterhuishouding

6.8.1 Beleid Watertoets

Het gemeentelijk Waterplan en het waterbeleid van het Waterschap Aa en Maas vormen de uitgangspunten voor de planlocatie.

Het gemeentelijk waterplan verwoordt de gemeenschappelijke visie, uitgangspunten en gewenste ontwikkelingen voor "Water in Landerd". Het is de lokale vertaling van het nationale en provinciale

waterbeleid. Het waterplan is een middel om een betere afstemming te realiseren in de samenwerking tussen de waterpartners die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het waterbeheer in het bebouwd gebied en is daarmee de basis voor een duurzaam waterbeheer binnen de gemeentegrenzen.

In dit waterplan zijn de wateraspecten beschouwd aan de hand van een zestal thema's:

- Veiligheid;
- Volksgezondheid;
- Voldoende water;
- Schoon natuurlijk water;
- Gebruik en beleving;
- Communicatie en samenwerking

Voor elk thema is een streefbeeld voor 2030 geformuleerd. De beleidsdoelen geformuleerd voor het thema waarop deze toets toe ziet zijn als volgt:

- Nieuwbouw of herinrichting dient gericht te zijn op afkoppelen van hemelwater;
- Waar (conform bijlage 5) infiltratie mogelijk is dient dit plaats te vinden;
- Indien infiltratie niet mogelijk is dan dient voldoende waterberging aanwezig te zijn om een versnelde afvoer te voorkomen;
- Voor gebieden die afgekoppeld zijn is geen sprake van een wateropgave.

Het beleid van het Waterschap voorziet dat Klimaat en maatschappij veranderen momenteel snel. Om hier ook over vijftig jaar nog steeds comfortabel te kunnen wonen, werken en recreëren moet de komende jaren veel aan het watersysteem gebeuren. Nieuwe doelstellingen zijn geïntroduceerd als gevolg van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Kader Richtlijn Water (KRW). Samen met gemeenten, provincie en Rijk hebben we bepaald welke maatregelen we moeten uitvoeren om onze gemeenschappelijke ambities waar te maken. Omdat niet alles in een keer gedaan kan worden, moeten keuzes gemaakt worden: Wat doen we nu en wat doen we later? In het Waterbeheerplan 2010-2015 staan de activiteiten die het waterschap gaat uitvoeren. Dit plan is afgestemd met het Provinciaal water plan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas dat naar aanleiding van de KRW is opgesteld. In het waterbeheersplan is aandacht besteed aan "Water als ordenend principe". Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient het aspect water als ordenend principe evenwichtig meegenomen te worden in de besluitvorming. Het waterschap adviseert initiatiefnemers van ruimtelijke plannen hierover door middel van de watertoets. Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder plannen voor nieuwbouw, hanteert het Waterschap Aa en Maas een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water ten behoeve van de watertoets. Hierbij dient aan een achttal aspecten nadere invulling gegeven te worden. In onderstaande opsomming worden deze beleidsuitgangspunten besproken.

Uitgangspunten watertoets

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

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek "die hoog en droog genoeg" is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk

overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie.

Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

5. Water als kans

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is „wonen aan het water• erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. Voorkomen van vervuiling

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

8. Waterschapsbelangen

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

- a) ruimteclaims voor waterberging
- b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ•s en beekherstel
- c) aanwezigheid en ligging watersysteem
- d) aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap. Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

6.8.2 Analyse en conclusie watersituatie

Op het bestaande terrein, met een totaaloppervlak van ca. 1490 m² worden de voormalige horecavoorzieningen gesloopt met een totaaloppervlak ca. 346 m². Aan gesloten- en open oppervlakverhardingen wordt in totaal ca. 422 m² verwijderd. Het totaal verhard oppervlak voor de bestaande situatie bedraagt ca. 768 m².

De grootte van het nieuwe plangebied is ca. 1630 m². Het bebouwd oppervlak van de drie toekomstige woonbestemmingen bedraagt ca. 490 m². Aan open verhardingen, voor terrassen en opritten, wordt voor de drie wooneenheden in totaal ca. 268 m² toegevoegd. In totaal verhard oppervlak voor de nieuwe ontwikkeling bedraagt ca. 758 m².

Bovenstaande gegevens zijn aan de zogenoemde 'HNO-tool' van het Waterschap Aa en Maas onderworpen. Het verschil tussen de oude en nieuwe situatie geeft aan dat, rekeninghoudend met het ter plaatse geldende afvoercoëfficiënt van 1.67, in de nieuwe situatie geen vermeerdering van het af te voeren wateroppervlak zal plaatsvinden. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater/regenwater op het eigen perceel, door middel van de aanleg van een greppel op de 3 achtererfgrenzen, verwerkt.

Uit het oogpunt van het aspect water is de bouwontwikkeling, na sloop van alle voormalige horecavoorzieningen, toelaatbaar.

Hoofdstuk 7. Economische aspecten

7.1 Algemeen

De planherziening is een particulier initiatief. De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden doorberekend aan de initiatiefnemer. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin planschade en de kosten voor aanleg, wijziging of herstel van de openbare nutsvoorzieningen op de aanvrager worden doorberekend. De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

7.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project kan worden gewaarborgd. De bestemmingsherziening betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 8. Juridische aspecten

8.1 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 2012, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2012) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012" (IMRO2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- 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.

8.2 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

In dit hoofdstuk (artikel 1) 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 (artikel 2): In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingsregels conform de SVBP2012 opgebouwd:

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

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

In de bestemming Verkeer, (artikel 3) wordt de parkeervoorziening nabij Nieuwe Heijtmorgen vastgelegd. De nieuwe woningen zijn opgenomen in de bestemming Wonen, artikel 4. De woningen moeten worden gerealiseerd binnen het bouwvlak.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de algemene regels is de Anti-dubbeltelregel (artikel 5) opgenomen waarin is bepaald dat de gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig bestemd kunnen worden. Algemene bouwregels (artikel 6) Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 7): □ In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen o.a. het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages. Artikel 8 omschrijft de nadere- en algemene eisen voor de procedureregels. De overige regels zoals toepassing van voorrangregels en wettelijke regelingen zijn in artikel 9 vervat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In Artikel 10, wordt het overgangsrecht voor de bouwwerken en het gebruik geregeld. 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.

In de slotregel, artikel 11, wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 **Inspraak**

Het college van de gemeente Landerd besloten om geen inspraak te houden maar direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Hoofdstuk 10. Procedure

10.1 Inspraak

Gelet op de beperkte impact van het plan wordt op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening geen inspraak verleend.

10.2 Vooroverleg

10.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal het bestemmingsplan voor reactie voorgelegd worden aan de daartoe in aanmerking komende instanties, zoals de Provincie Noord Brabant, Regionale brandweer Brabant-Noord en het Waterschap Aa en Maas.

10.2.2 Resultaten vooroverleg

- De Provincie heeft per brief d.d. 21 oktober 2014 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen in relatie tot provinciale belangen op basis van het provinciale beleid.

Antwoord: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en het leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

- De brandweer Brabant-Noord heeft op 17 november 2014 aangegeven dat het beschreven LPG tankstation aan de Mgr Borretstraat niet meer in werking is sinds 2007.

Antwoord: De toelichting wordt aangepast; het tekstdeel over het LPG-tankstation wordt uit het voorontwerpplan geschrapt.

- Het waterschap Aa en Maas verzoekt per e-mailbericht d.d. 31 oktober 2014 om in de waterparagraaf (paragraaf 6.8.2) inzichtelijk te maken op welke wijze het hemelwater wordt geborgen/geïnfiltreerd en welke omvang de daarvoor benodigde voorziening heeft.

Antwoord: Er heeft nader overleg met het Waterschap plaatsgevonden. Initiatiefnemer wenst geen rechtstreekse afkoppeling van het hemelwater op het bestaande openbaar gemengd rioolsysteem. Besloten is het hemelwater van al het verhard oppervlak (758 m²) rechtstreeks af te voeren via een verlaagde groenstrook die gelegen is op de grenzen van de achtertuinen van de nieuwe woonpercelen. De berekeningswijze, conform de HNO-tool, is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

10.3 Procedure

Na afronding van het vooroverleg doorloopt het bestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de volgende procedure:

a. Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
- een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

b. Vaststelling:

- vaststelling door de raad
- mogelijkheid reactieve aanwijzing
- publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

c. Beroep:

- beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

d. Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn. (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

10.4 Terinzagelegging

Overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 29 december 2014 tot en met 8 februari 2015 op een voor de gemeente gebruikelijke wijze terinzage gelegen. Het zienswijzeverslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Regels
(zie bijlage)

Verbeelding
(zie onder bijlagen)

Bijlagen



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan “Reek, Noordhoek 25 en Nieuwe Heijtmorgen ong.” maakt het mogelijk om twee woningen te bouwen ter plaatse van zalencomplex “De Noordhoek”. Eén woning kan worden gebouwd tussen de adressen Noordhoek 25 en Noordhoek 27. De andere woning kan dan zodanig worden gebouwd dat deze wordt ontsloten op de Nieuwe Heijtmorgen. Het bestaande café met bovenwoning (adres Noordhoek 25) wordt in het bestemmingsplan als woning bestemd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 december 2014 tot en met 8 februari 2015 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen de gelegenheid gehad te reageren op het plan. Tijdens deze termijn heeft de gemeente één reactie (“zienswijze”) ontvangen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is door de indiener na afloop van de zienswijzetermijn ingetrokken. De zienswijze wordt dan ook niet in deze nota besproken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden enkele doorgevoerde ambtshalve wijzigingen opgesomd.

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester van wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad van Landerd

2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

Algemeen

Er is een zeer beperkt aantal redactionele aanpassingen doorgevoerd.

Aanpassing van de verbeelding (kaart)

Het bouwvlak en de bijbehorende goot- en bouwhoogte van de toekomstige woning aan de Nieuwe Heijtmorgen is aangepast om beter aan te sluiten bij de tekeningen van de aanvragen omgevingsvergunning.

Het bouwvlak en de regels waren in het ontwerpbestemmingsplan te ruim.

Aanpassing van de regels

De bouwhoogte van bijgebouwen wordt bepaald op 5 meter, om aan te sluiten bij de toekomstige bouwplannen. In het ontwerpbestemmingsplan was een bouwhoogte van 7 meter opgenomen.

Aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan

Aanpassingen aan het bovenstaande of aanpassingen ter correctie of verduidelijking.