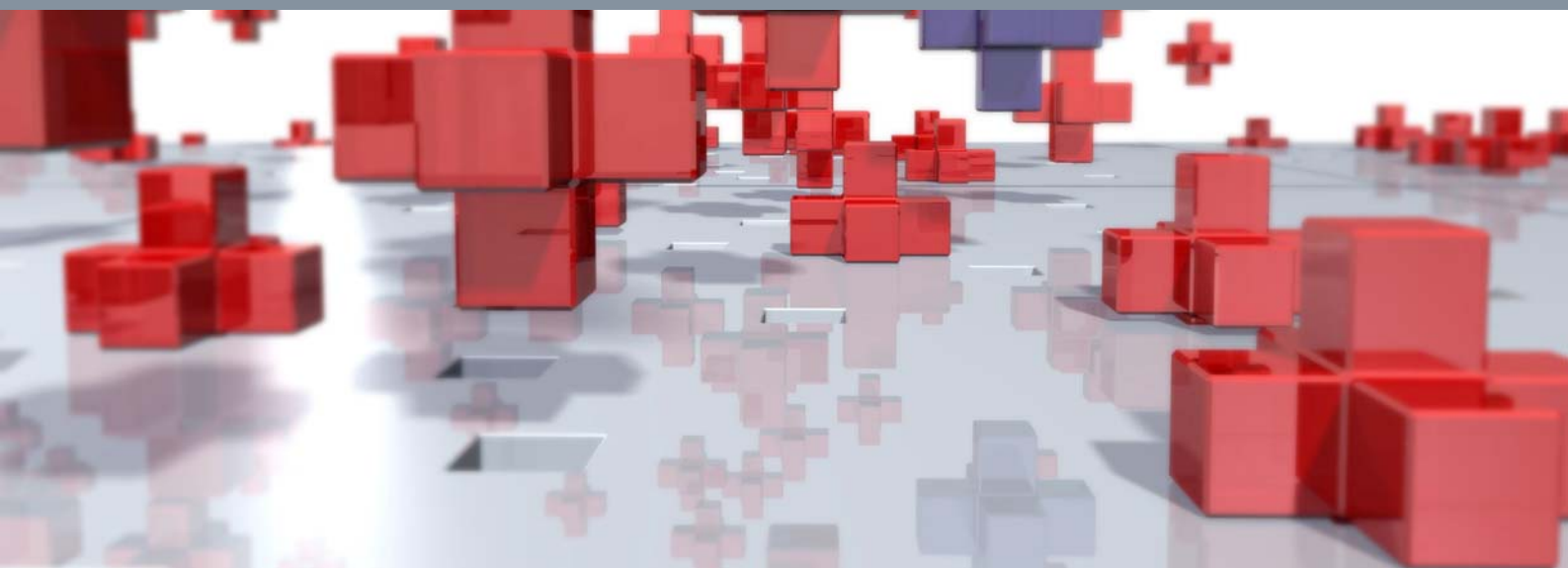


Bestemmingsplan RvR Noordhoek 2011
Gemeente Landerd



Bestemmingsplan RvR Noordhoek 2011

Gemeente Landerd

Rapportnummer: 211X04438.061825_1_8

Datum: 29 maart 2012

Contactpersoon opdrachtgever: de heer B. Kranz en mevrouw M. van Bergen

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Sjaak ter Haar,
Marnix van Driel, Eveline Kramer, Niels Spierings

Concept: maart 2011, juli 2011

Voorontwerp: augustus 2011, september, oktober 2011

Ontwerp: november 2011, 10 januari 2012, 19 januari 2012

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Noordhoek, Reek, Landerd

Bron foto kaft: BRO Abstract 3

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het plan	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	3
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan	5
2.3 Toekomstige situatie	5
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nota Ruimte	11
3.1.2 Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	13
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling.	19
4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	21
4.1 Bedrijven en milieuzonering	21
4.2 Geur	22
4.3 Geluid	23
4.4 Bodem	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Flora en fauna	27
4.6.1 Methode	28
4.6.2 Gebiedsbeschrijving	28
4.6.3 Gebiedsbescherming	29
4.6.4 Beschermd soorten	29
4.6.5 Conclusies en advies	31
4.7 Technische infrastructuur	31
4.8 Luchtkwaliteit	31
4.9 Waterhuishouding	32
4.10 Cultuurhistorische en archeologische waarden	35

5. JURIDISCHE TOELICHTING	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Verbeelding	39
5.3 Regeling	40
5.4 Wijze van toetsen	41
6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6.1 Kostenverhaal	43
6.2 Financiële haalbaarheid	43
7. OVERLEG EN INSPRAAK	45
7.1 Inspraak	45
7.2 Overleg	45
7.3 Vaststelling	46
SEPARATE BIJLAGEN:	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4 Geuronderzoek veehouderij	
Bijlage 5: Resultaten HNO-rekentool Noordhoek	
Bijlage 6: Ruimte-voor-ruimte-titel	
Bijlage 7: Reactie waterschap op watertoets	
Bijlage 8: Bodemgeschiktheidsverklaring	
Bijlage 9: Vooroverlegreactie VROM inspectie	
Bijlage 10: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant	
Bijlage 11: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De heer Kranz en mevrouw Van Bergen willen een nieuwe woning op te richten op het perceel gelegen aan de Noordhoek te Reek, liggend tussen nr. 33/33A en 35. Zij hebben de intentie om de woning in de nabijheid van de bestaande boerderij Noordhoek 33/33A te situeren. Binnen het vigerende bestemmingsplan is de ontwikkeling van de nieuwe woning op dit perceel niet mogelijk, omdat de desbetreffende locatie de bestemming 'agrarisch' heeft.

Op 15 september 2010 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Landerd om medewerking te verlenen aan de realisatie van deze woning. Op 3 november 2010 heeft het college van B&W ingestemd met de stedenbouwkundige-landschappelijke visie voor het lintdeel Noordhoek. De initiatiefnemer heeft voortbordurend op de stedenbouwkundige-landschappelijke visie een gewijzigd plan ingediend. Dit plan gaat eveneens uit van de bouw van één woning. Het plan is op 13 juli 2011 besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente Landerd. Deze heeft in een advies (zie paragraaf 2.3) aan onder voorwaarden in te stemmen met het gewijzigd plan. Er wordt ook in het gewijzigd plan gericht op de mogelijkheid om door middel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling kwaliteitswinst te leveren. In een gesprek op 28 januari 2011 is ambtelijk aangegeven dat de te behalen kwaliteitswinst binnen de gemeente Landerd gezocht moet worden. Door middel van dit bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Noordhoek in Reek. Dit is onderdeel van een bebouwingslint aan de noordzijde van de kern. De locatie waar de woning gerealiseerd wordt, ligt aan de westzijde van het lint en grenst direct aan het perceel Noordhoek 33/33A en het aangrenzende buitengebied.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied en de voorgestelde toekomstige situatie. Tevens wordt aandacht besteed aan de stedenbouwkundige inpassing. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten die van belang zijn voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. In de laatste hoofdstukken komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 1: Ligging plangebied aan de Noordhoek in Reek.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

De Noordhoek is één van de historische dorpslinten van de kern Reek. Vanuit de dorpskern loopt het lint over in het buitengebied aan de noordzijde van de kern. Dat de Noordhoek de overgang is tussen de stedelijke kern en het buitengebied is in de opbouw van het lint zichtbaar. De westzijde van de straat is tot nu toe slechts met twee woonhuizen bebouwd: een vooroorlogse voormalige boerderij aan de zuidzijde en een woonhuis aan de uiterste noordkant van dit deel van het lint. Het westelijk gebied is open en heeft een rationele structuur. Het gebied is in gebruik als landbouwgrond. Aan de oostzijde is sprake van een dichte bebouwingwand met woningen variërend in ouderdom en vormgeving. De vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen staan veelal haaks op het lint. Het lint is voorzien van laanbeplanting. De planlocatie is onderdeel van de onbebouwde strook en grenst aan het perceel van de woning van Noordhoek 33/33A.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied op dit moment de bestemming 'agrarisch', waarbij wel het voornemen tot het ontwikkelen van woningen op de desbetreffende locatie is benoemd. In de structuurvisie van de gemeente Landerd 'Buitengebied in ontwikkeling' wordt de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte benoemd. Hiermee wordt het mogelijk om Ruimte-voor-Ruimtekavels te ontwikkelen, indien in ruil daarvoor minimaal 1.000 m² stalruimte wordt gesloopt en de mestrechten (minimaal 3.500 kg fosfaat) worden ingeleverd. Via deze beleidsregel en door het feit dat het plangebied binnen een bebouwingsconcentratie ligt, is woningbouw aan de westzijde van het lint Noordhoek voorstelbaar.

2.3 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de inpassing van één nieuwe woning. Deze woning heeft een breed front en een kap evenwijdig aan de straat en wordt zoals in de bestaande situatie ontsloten via het lint Noordhoek. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zijn niet nodig. Het parkeren wordt op eigen terrein geregeld. De gewijzigde stedenbouwkundige uitwerking van de locatie is op 13 juli onder voorwaarden goedgekeurd door de stedenbouwkundige van de gemeente Landerd.

Stedenbouwkundige inpassing

De bestaande situatie leent zich voor de inpassing van één woonhuis. Het bestaande uitzicht naar het open landschap is in die zin vertaald dat gekozen is voor slechts één woning met aan beide zijden een zijtuin.

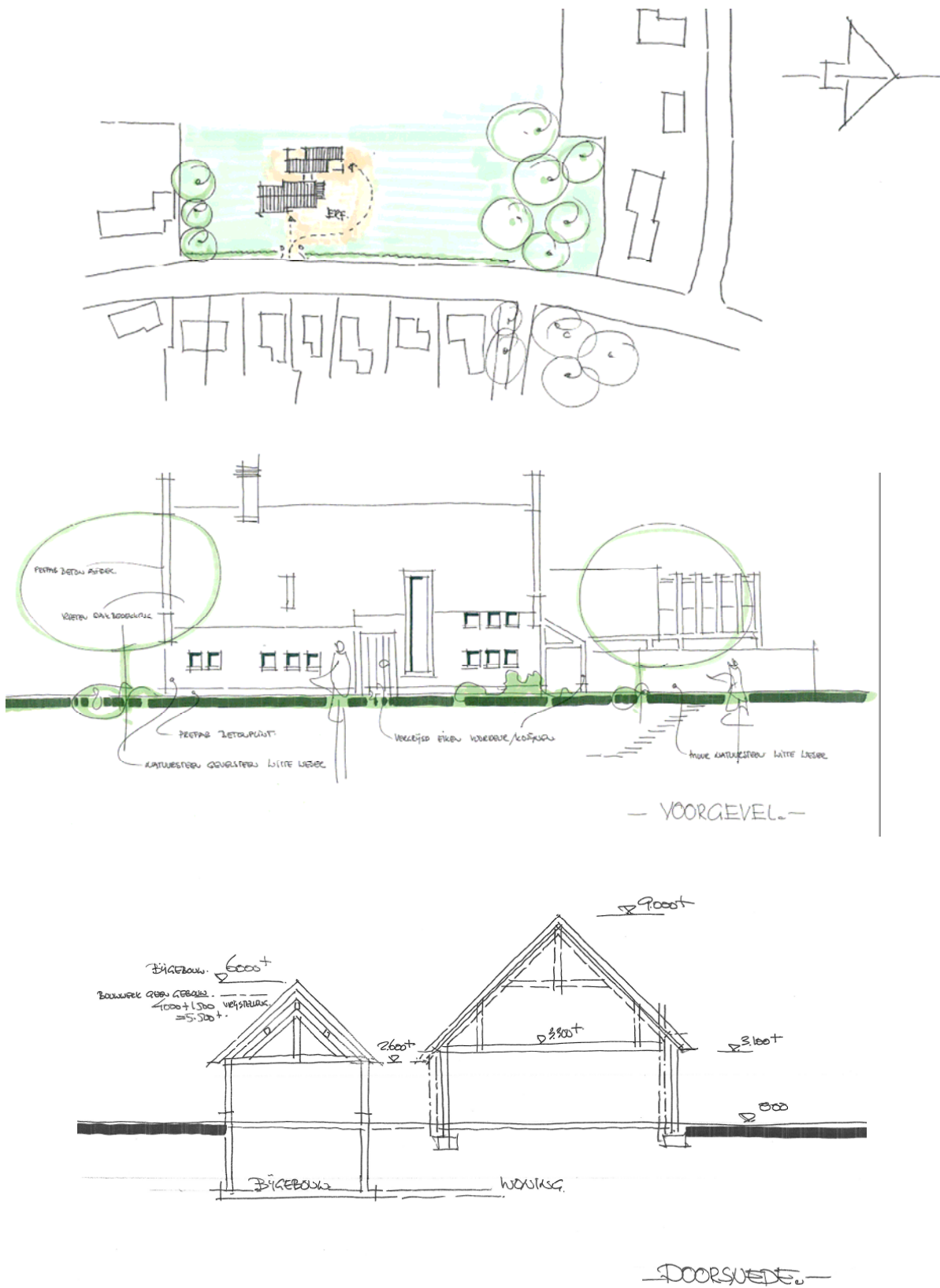
De locatie biedt ruimte aan één woningkavel als laatste van de dorpsrand van Reek, met daarnaast een gedeelte open agrarisch buitengebied. Dit laatste in verband met de openheid naar het buitengebied.

Op het perceel aan de Noordhoek is een woning met een breed front ingepast. De woning bestaat uit twee massa's die door een tussenlid aan elkaar verbonden zijn. De kappen van de massa's kennen een relatief lage goot, evenwijdig aan de richting van de straat. Het woonhuis ligt in een landschappelijke omgeving waardoor er een voorkeur is voor een relatief beperkte goothoogte. Bij de vormgeving van de dakvlakken is daarom rekening gehouden met de landelijke omgeving. De goot- en nokhoogte van de voorste bouwmassa mogen respectievelijk 4,5 en 9 meter bedragen. De De goot- en nokhoogte van de achterste bouwmassa mogen respectievelijk 3 en 6 meter bedragen om zo een zekere mate van ondergeschiktheid ten opzichte van de voorste massa uit te stralen.

Het ruime en groene straatbeeld van de Noordhoek wordt gehandhaafd. De bestaande laanbeplanting blijft behouden en vanuit de bestaande woningen is in alle gevallen zicht op tuinen en hagen. De erfgronden worden beplant met gebiedseigen beplanting zoals beuken(hagen). Gestreefd dient te worden ook de tuinen te voorzien van gebiedseigen beplanting waarbij rekening gehouden wordt met de openheid en doorzichten. De westelijk gelegen perceelsgrens wordt, als onderdeel van de landschappelijke inpassing van de achterzijden zoals opgenomen in de structuurvisie, beplant met gebiedseigen soorten zoals lindes, kastanjes of eiken. Hierbij is tevens rekening gehouden met doorzichten op het open gebied.

Verantwoording

De gekozen verkaveling doet recht aan de bestaande landschappelijke kenmerken van de locatie. Met name de keuze voor een overwegend open en groen straatbeeld is in overeenstemming met de nabije omgeving. Hierbij is met name rekening gehouden met het uitzicht van de bewoners van de bestaande woningen aan de oostzijde van de Noordhoek. Tevens wordt met de invulling van de tuin rekening gehouden met zichtmogelijkheden op het achterliggend agrarisch gebied. De hierbij geformuleerde beeldkwaliteitseisen dragen nog eens bij aan het kleinschalige karakter van dit deel van de dorpskern van Reek.



Figuur 2: Planmatige situatie realisatie woningbouw locatie Noordhoek. Positioneringsvoorstel wijkt deels af van bebouwingsvlak verbeelding (kortere afstand tot bestaande boerderij (Noordhoek 33/33A) zuidzijde plangebied)

Advies gemeente Landerd

De stedenbouwkundige uitwerking van de locatie is voorgelegd (13-07-2011) aan de stedenbouwkundige van de gemeente Landerd (dhr. de Mare). Deze heeft het plan als volgt beoordeeld:

Qua vormtaal en gebouwtypologie valt deze woning met bijgebouw goed op de locatie voor te stellen. Het hoofdgebouw (bedoeld is de voorste bouwmassa) heeft een eenduidige kapvorm met een lage goot evenwijdig aan de straat. Hoewel de vormgeving met opgesloten dakvlakken niet in de directe omgeving voorkomt is deze dakvorm (uitvoering zowel met dakpannen als rieten dakbedekking zijn beide voor te stellen) in deze landelijke omgeving passend. Hoewel de totale woning fors is zijn de horizontale maten en de goot- en nokhoogten niet disproportioneel t.o.v. de omgeving. De vormgeving van het bijgebouw met de berging, carport en terras roept wat vragen op: hoe zal de inkijk in de halfopen ruimten zijn, waarbij vanaf de straat tegen de onder/binnenzijde van het dakvlak aangekeken zal worden.

Qua stedenbouwkundige inpassing: valt ook op hoofdlijnen met het schetsontwerp in te stemmen, echter met een aantal kanttekeningen:

- Duidelijk zal moeten worden gemaakt wat de grenzen van een tuinperceel worden, en wat agrarisch land zal blijven. Dit in verband met de gewenste openheid naar het buitengebied, wat middels het agrarisch te blijven terreingedeelte veel beter gewaarborgd zal worden dan met een tuinaanleg, die mede ten behoeve van de privacy van de bewoners tot veel meer afscheiding zal gaan leiden.
- De situatietekening is niet in overeenstemming met de overige tekeningen. Op de situatietekening lijkt het dat het bijgebouw voor een groot deel achter het hoofdgebouw zal komen te liggen, terwijl uit de overige tekeningen blijkt dat deze voor een groter gedeelte in het zicht zal komen te liggen. In dat verband valt het doortrekken van de afschermdende muur in noordelijke richting wellicht te heroverwegen. Wat inkorten daarvan vergroot de openheid naar het buitengebied.
- De woning staat nu vrij v er van de bestaande boerderij af. Aangenomen mag worden dat het tussenliggende terrein (wat vanuit de nieuwe woning de zuidzijde is) een besloten/beschutte tuin zal gaan worden. Een stukje opschuiven richting de bestaande boerderij valt aan te bevelen.

In stedenbouwkundige zin verdient het dus aanbeveling om de hele lengte van de zone langs de straat zo eenduidig mogelijk te omschrijven: een woningkavel als laatste van de dorpsrand van Reek, en daarna alsnog een gedeelte open agrarisch buitengebied.

Conclusie

In de uitwerking van het stedenbouwkundige plan naar onderhavig bestemmingsplan zijn de opmerkingen uit het stedenbouwkundig advies opgevolgd. De nieuwe massa wordt dicht op de bestaande boerderij 33/33A gerealiseerd om de nieuwe woning te profileren als laatste woningkavel van de dorpsrand Reek. Ook is de woning dicht op het lint Noordhoek gerealiseerd. Ten noorden van de planlocatie blijft een aanzienlijk deel onbebouwd en in gebruik als agrarische land. Dit deel wordt niet in onderhavige planherziening meegenomen waarmee de continuering van huidig gebruik (voor agrarische activiteiten) is gewaarborgd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken die van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en –plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte¹ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staan nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

In de Nota Ruimte wordt het landelijke restrictieve woningbouwbeleid losgelaten. Het taboe 'niet bouwen in het buitengebied' wordt doorbroken en is bespreekbaar in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte en het hergebruik van vrijkomen-

¹ Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

de agrarische bebouwing. Door toepassing ziet het Rijk kansen voor de ontwikkeling van meer kwaliteit en vitaliteit in het buitengebied van Nederland. Het ontwikkelen van meer kwaliteit en vitaliteit is echter wel regionaal maatwerk waardoor het als een taak voor de provincies wordt gezien om de kaders voor het bouwen in het buitengebied op te stellen. De Nota Ruimte geeft alleen een aantal uitgangspunten voor het opstellen van dit kader zoals landschappelijke inpassing, het projectontwerp en de financiering. Bij voorkeur dient aangesloten te worden bij bestaande bebouwingspatronen zoals bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

3.1.2 Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'² heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^{ste} eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- Meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- Maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- Kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- Meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van zowel de Nota Ruimte als de Nota 'Mensen, wensen, wonen'. Allereerst wordt met de bouw van deze woning een balans gevonden tussen een krachtig stedelijk gebied en een vitaal landelijke gebied. De woning past goed binnen de karakteristieken van het gebied en de openheid en het zicht op het natuurlijke landschap blijven behouden. Ten tweede wordt er een 'groene' woonwens gerealiseerd, passend binnen de Nota 'Mensen, wensen, wonen'. Bij de ontwikkeling van de desbetreffende woning in het plangebied wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Door middel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (sloop van 1.000m² stallen ingezet voor de intensieve veehouderij op een niet-duurzame locatie alsmede het inleveren van de mestrechten) wordt een bijdrage aan de te realiseren ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied geleverd. Tot slot wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingspatronen doordat het plangebied gelegen is binnen een bebouwingsconcentratie.

² Nota 'Mensen, wensen, wonen, wonen in de 21^{ste} eeuw', VROM, mei 2004.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen verschillende belangen een rol, namelijk: 'een multifunctioneel lande-

lijk gebied', 'concentratie van verstedelijking', 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit'.

Een multifunctioneel landelijk gebied

In het landelijk gebied geldt dat de provincie kiest voor een integrale aanpak van de schaalvergroting en intensivering van agrarische bedrijven enerzijds en het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap anderszijds. Daarom kiest zij voor multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied, voornamelijk in gebieden waar de combinatie van landbouw en natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg belangrijk is voor de plattelandseconomie.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een woning op een onbebouwd kavel aan het bebouwingslint Noordhoek in het buitengebied van de gemeente Landerd. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristieke elementen van

de overgang tussen het landelijk en stedelijk gebied in tact blijven en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Verordening Ruimte

Op 8 maart 2011 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond. De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

- Gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
- Alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten.

In de Verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

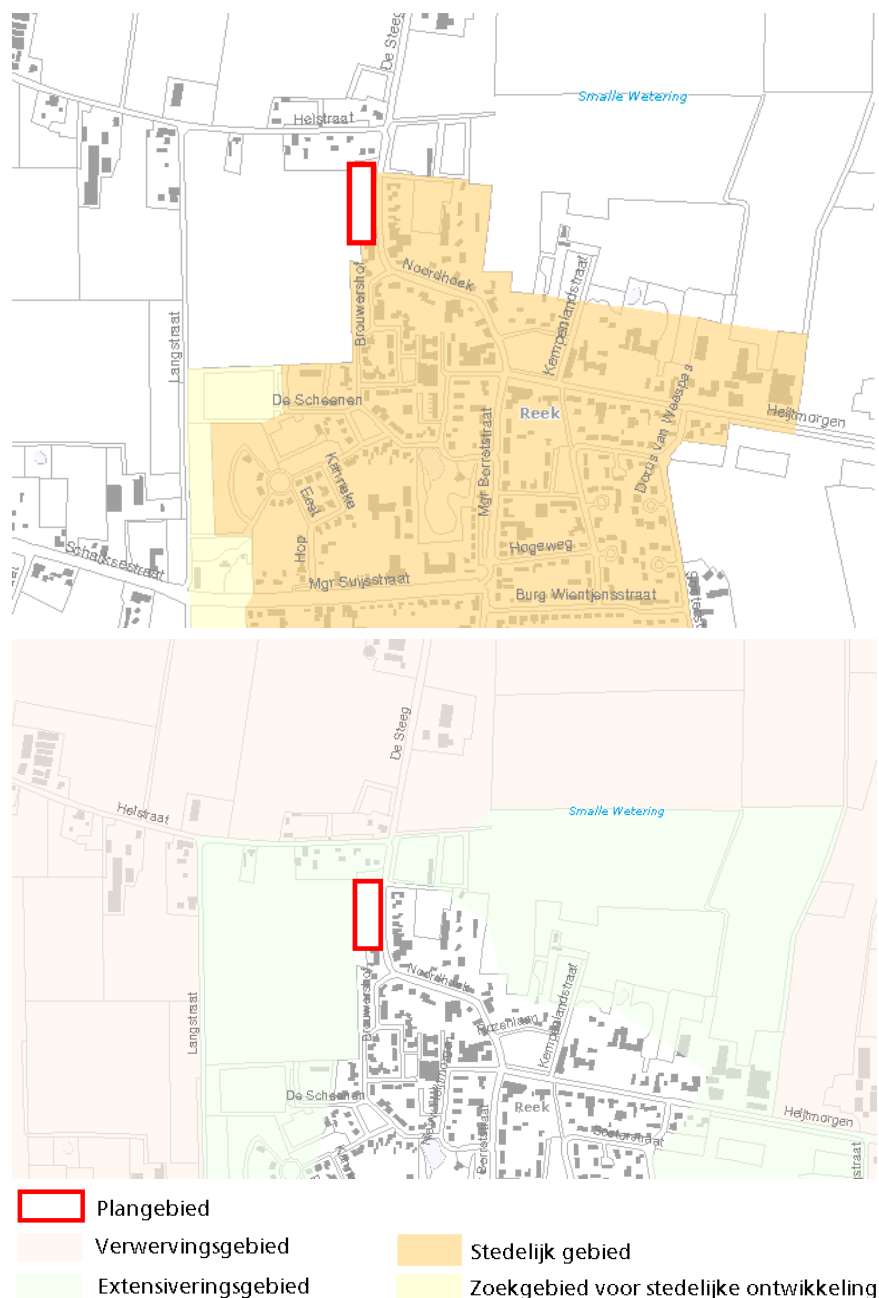
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ontwikkeling intensieve veehouderij;
- Overige agrarische ontwikkeling en windturbines;
- Water;
- Natuur en landschap;
- Cultuurhistorie;
- Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Doorwerking plangebied

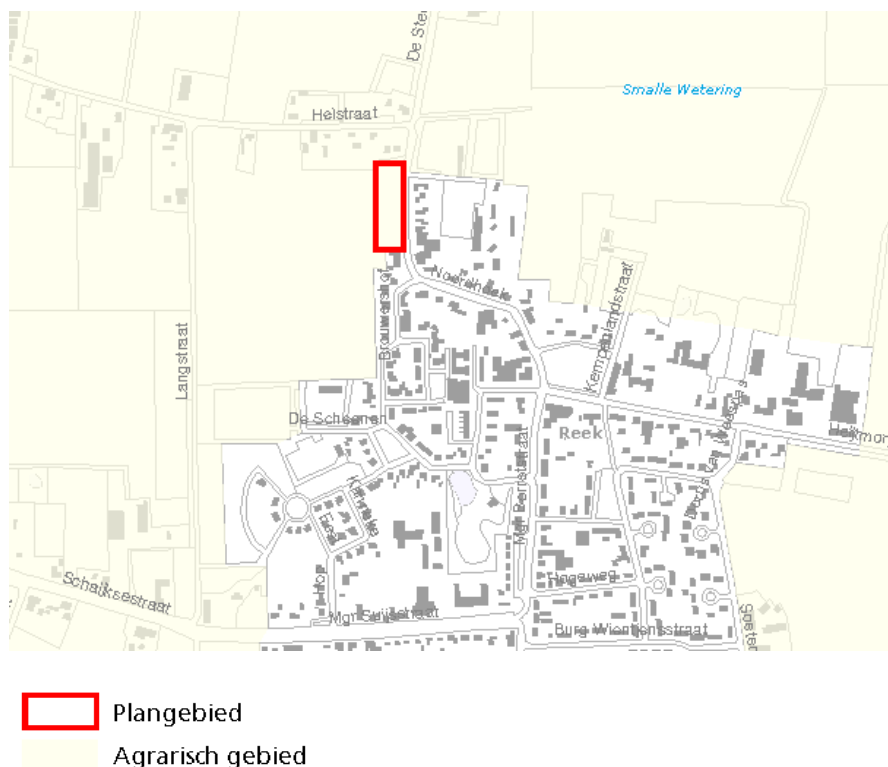
In de Verordening valt het plangebied tussen het stedelijk en het extensiveringsgebied in (zie figuur 4). Volgens artikel 2.1.3 kunnen bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend in een bestaand stedelijk gebied liggen. De regel voor extensiveringsgebieden is volgens artikel 3.3.3 dat een nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij niet is toegestaan.

Het plangebied valt wel binnen het agrarisch gebied (zie figuur 5). Daarvoor geldt artikel 3.5.1 over bijzondere begripsbepalingen van 'Ruimte-voor-Ruimte'. Daaronder valt onder meer een bebouwingsconcentratie (kernrandzone, bebouwingslint of

bebouwingscluster) zoals aan de Noordhoek te Reek het geval is. Een bebouwingslint is onder artikel 3.5.1e een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied, als bedoeld in artikel 2.1.1, onder a, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkvavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige functies, al dan niet gebonden aan agrarische functies.



Figuur 3 en 4: Ligging plangebied kaart Verordening Ruimte



Figuur 5: Ligging plangebied kaart Verordening Ruimte

Ruimte voor ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft een regeling Ruimte-voor-Ruimte opgesteld. Op basis van deze regeling wordt de mogelijkheid geboden om de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw, of indien nodig in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De provincie hanteert deze Beleidsregels voor de uitwerking van de ruimte-voor-ruimtekevels.

1. *In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m², mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw. De initiatiefnemer is in het bezit van een bouwtitel voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Deze is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hiermee is de sloop van voldoende agrarische bedrijfsgebouwen gewaarborgd, ter compensatie van de bouw van één woning op beoogde initiatieflocatie.*
2. *Voorwaarde voor sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen is dat dit plaatsvindt in midden en/of oost Brabant. Met de aanschaf van de bouwtitel is dit zeker gesteld (zie separate bijlage).*

3. *De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen (in Noord-Brabant) omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten 'Pact van Brakkenstein' (maart 2000). Onderhavige ontwikkeling past binnen dit aantal.*
4. *De bouw van de woning mag alleen plaatsvinden binnen de bebouwde kom, dan wel binnen een kernrandzone of bebouwingscluster. De Noordhoek in Reek kan worden gezien als een bebouwingslint en/of kernrandzone. Onderhavig plangebied ligt daarmee binnen een kernrandzone.*
5. *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. De woning wordt gerealiseerd aan een bestaand lint, aansluitend op de bebouwde kom.*
6. *De bouw van een woning is niet toegestaan in de groene hoofdstructuur. Onderhavig plan is gelegen in de agrarische hoofdstructuur waar de groene hoofdstructuur niet wordt aangetast.*
7. *De cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. Milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten dienen zoveel mogelijk binnen het plangebied verbeterd te worden. In hoofdstuk 4 komen onderzoeken en analyses aan de orde die hebben geleid tot de in dit gemaakte keuze ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.*
8. *Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot. Dit komt in hoofdstuk 4 aan de orde.*
9. *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van het plan in de omgeving dient te worden gewaarborgd. Dit komt in hoofdstuk 4 aan de orde.*
10. *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben. Bij onderhavig plan wordt een Ruimte-voor-Ruimte bouwtitel aangekocht. Bij deze bouwtitels is zeker gesteld dat geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden gesloopt.*
11. *De realisatie van de woning dient samen te hangen met de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen. Toonbaar moet worden gemaakt dat er sprake is van milieuwinst door beëindiging van het agrarisch bedrijf en inlevering van de milieurechten. Ook moet aangetoond worden dat minimaal 1000m² aan agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt. Er is door de initiatiefnemer voor de realisatie van de woning een bouwtitel aan de Graspeel in Zeeland gekocht. Op deze locatie worden gebouwen gesloopt waarbij wordt voldaan aan de bovengenoemde eis. Dit is immers voorwaarde voor het verkrijgen van een bouwtitel.*
12. *Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen worden vervangen voor nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een andere, passende bestemming wordt toegekend. Ook dit punt wordt evenals het voorgaande punt (punt 11) veilig gesteld door het aankopen van een bouwtitel. Het uitgangspunt dat de bouwtitel enkel kan worden verkregen door het slopen van bedrijfsgebouwen en het toekennen van een passende bestemming is daarmee gewaarborgd.*

13. *De planologische medewerking wordt niet verleend indien het mogelijk is om op een andere manier de sanering van de bedrijfsgebouwen veilig te stellen.* Dit punt wordt gewaarborgd bij het verkrijgen van een bouwtitel.
14. *Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde regels in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken.* Er is geen sprake van een aanvulling van de regels door Gedeputeerde Staten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling.

In de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling (Bio) van de gemeente Landerd³ is een strategie uitgewerkt voor het buitengebied. Hoofdpunt uit deze strategie is dat de functies die aan het buitengebied gebonden zijn richtinggevend moeten zijn voor ontwikkelingen: dat zijn de landbouw, natuur en de recreatie. Functies als wonen en bedrijvigheid die niet functioneel gebonden zijn aan het buitengebied wil zij slechts een beperkte ontwikkelingsmogelijkheid geven. Wel is er ruimte voor ontwikkelingen in de kernrandzones, maar bij de inpassing wordt zoveel mogelijk rekening gegeven van de functies en waarden in het buitengebied. Een belangrijk doel is daarbij de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid van het platteland door de stimulans van alternatieve economische mogelijkheden een belangrijk neven doel. De sociaaleconomische teruggang, veroorzaakt door de voortdurende krimp in de landbouwsector, moet opgevangen worden. Het onder voorwaarden toestaan van nieuwe economische dragers, het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde Bio-woningen vormen de methodes om deze verbeteringen te bereiken.

In de Structuurvisie Bio zijn een aantal deelgebieden aangewezen, waarbinnen bepaalde ontwikkelingen centraal staan. In het deelgebied 'Hooge Heide, Zandstraat, Louwstraat, Bebouwingslint Schaijk-Reek en Heijtmorgen' zijn de volgende punten van belang:

- Streven naar continuïteit en ontwikkeling van (bestaande) agrarische bedrijven;
- Behoud van landschappelijke openheid (noordelijk deel);
- Behoud kleinschaligheid en de aanwezige aardkundige waarden (zuidelijk deel);
- Stimuleren ecologische verbinding multifunctionele bos – Schaijkse Heide;
- Behoud Leefgebied Das.

³ Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling van de gemeente Landerd, opgesteld door BRO Boxtel, vastgesteld op 22 januari 2010.

In de visie worden op basis van het aantal agrarische bestemmingsvlakken en op basis van de historische kaart met de daarop zichtbare bebouwing een dertiental bebouwingsconcentraties aangewezen: in elk deelgebied één. Het plangebied is onderdeel van het bebouwingscluster Schaijk-Reek (Noordhoek). Hierin zijn kleinschaligheid en een overgang tussen droog en nat streefbeelden. De bebouwingsconcentraties zijn hoofdzakelijk gelegen in verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden - overig. Alleen daar waar de bebouwingsclusters aansluiten aan de stedelijke kernen is sprake van extensivering-overig, m.u.v. het Oventje en het Achter Oventje.

Doorwerking van gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling van de gemeente Landerd is Ruimte-voor-Ruimte een regeling die de nieuwe op te richten woning aan de locatie Noordhoek mogelijk maakt. In dit geval zal er 1.000 m² aan stallen voor intensieve veehouderij op een niet-duurzame locatie worden gesloopt en worden de mestrechten ingeleverd. De initiatiefnemer is in het bezit van een bouwtitel voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Deze is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De initiatiefnemer koopt voormalige varkensstallen, gelegen aan de Graspeel 20 in Zeeland (gemeente Landerd) met een oppervlakte van circa 3.022 m² op. Het Ruimte voor Ruimte dossier is in het verleden door de gemeente Landerd en provincie Noord-Brabant getoetst en akkoord bevonden. Hiermee is de sloop van voldoende agrarische bedrijfsgebouwen gewaarborgd, ter compensatie van de bouw van één woning op beoogde initiatieflocatie.

Tevens is het gebied onderdeel van de bebouwingsconcentratie Schaijk-Reek (Noordhoek). Hiermee is aangegeven dat woningbouw ter plaatse onder strikte voorwaarden tot de mogelijkheden behoort. De gewenste transformatie naar een landelijk woonlint wordt door de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' uitgevoerd. Daarbij wordt aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en wordt de bestaande landschappelijk verschijningsvorm behouden en waar mogelijk versterkt. Belangrijk voor de toekomstige ontwikkelingen van het bebouwingslint is dat het een groene uitstraling behoudt en een duidelijke relatie met de kernrand behoudt (zichtlijnen). Dit kan onder meer bewerkstelligd worden door de woning te realiseren waarbij de karakteristiek van de bestaande bebouwing leidraad is. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals volgens de Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling een doel is.

4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten)³. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

In de omgeving van de initiatieflocatie aan de Noordhoek zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuhindercirkel. Het initiatief belemmert dan ook geen bedrijven en het leefklimaat op de locatie wordt gegarandeerd.⁴

³ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009

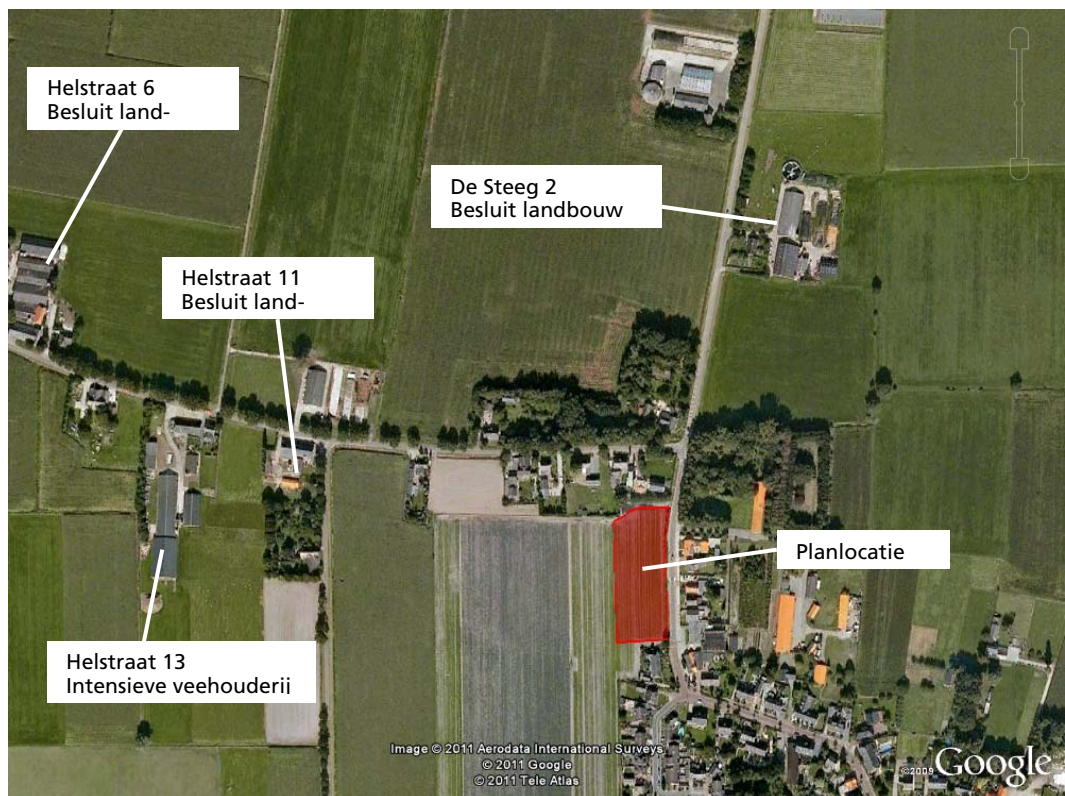
⁴ Door middel van de Kamer van Koophandel en de richtlijnen van VNG ten aanzien van bedrijven en milieuzonering is onderzocht of er overlastgevend of hinderende bedrijven in de omgeving voorkwamen. Vervolgens is door de richtlijnen van VNG toe te passen geconcludeerd dat er geen bedrijven te dicht in de omgeving gesitueerd zijn.

4.2 Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet 'geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit ontplooid wordt dient getoetst te worden of:

1. het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven;
2. niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.

De planlocatie is gelegen aan de uiterste noordzijde van de kern Reek. In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen. Deze veehouderijen zijn in figuur 6 weergegeven. Daarbij is tevens aangegeven wat voor type veehouderijen dit zijn.



Figuur 6: Veehouderijen in omgeving

Veehouderijen

De meest nabij gelegen veehouderijen zijn veehouderijen die vallen onder het Besluit Landbouw milieubeheer en hebben vaste afstanden waar aan getoetst dient te worden. Volgens dit besluit bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied:

- A. Binnen de bebouwde kom 100 meter;
- B. Bebouwde kom stedelijk (bestaande uit lintbebouwing, industrie) óf Bebouwde kom landelijk 100 meter;
- C. Buitengebied 50 meter;
- D. Landbouwontwikkelingsgebied 50 meter.

De veehouderijen zijn gelegen op tenminste 225 meter van de planlocatie. Hierdoor worden voor de veehouderijen vallend onder het Besluit Landbouw milieubeheer geen beperkingen verwacht.

Intensieve veehouderijen

Zoals aangegeven in figuur 6 zijn tevens een tweetal intensieve veehouderijen nabij de planlocaties gelegen, aan de Helstraat 6 en Helstraat 13. Er is een onderzoek geur veehouderijen uitgevoerd waarbij de vergunde geurenmissie van de twee intensieve veehouderijbedrijven aan de Helstraat is beoordeeld. In het onderzoek is de beoordeling van het woon- en leefklimaat gebaseerd op basis van de achtergrondbelasting. Het onderzoek⁴ is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat voor wat betreft de vergunde geuremissie van de onderzochte veehouderijen er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkeling aan de Noordhoek. Anderzijds heeft de geplande ontwikkeling geen beperkende invloeden op de huidige bedrijfsvoering van de onderzochte veehouderijen. Daarnaast wordt de veehouderij niet in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Het woon- en leefklimaat op de beoogde locatie is acceptabel.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen, die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

⁴ Onderzoek geur veehouderijen planlocatie Noordhoek te Reek, Agel Adviseurs, 6 januari 2012

Conclusie

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai bepaalt wat de te verwachten optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder is.

In januari 2011 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai⁵ uitgevoerd voor de 4 woningen aan de locatie Noordhoek (zie bijlage voor het volledige rapport 20101787-02). Het aantal van vier woningen is gebaseerd op de stedenbouwkundige-landschappelijke visie voor het lintdeel Noordhoek die op 3 november 2010 door het college van B&W is goedgekeurd. Met onderhavige bestemmingsplanherziening wordt slechts één woning mogelijk gemaakt die past binnen de kaders van het uitgevoerde akoestisch onderzoek.

De geluidsbelastingen vanwege de gezoneerde geluidbronnen zijn bepaald op de gevels van de nieuwe woningen en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De locatie bevindt zich ook niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. De volgende wegen hebben een geluidzone die het plangebied overlapt:

- Noordhoek;
- Helstraat;
- De Steeg.

De geluidbelastingen vanwege ieder van deze wegen respecteren de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op aan de planontwikkeling. Cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) zal invulling moeten worden gegeven aan de geluidweringseisen uit het Bouwbesluit.

4.4 Bodem

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

Conclusie

In oktober 2010 is een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd (zie bijlage voor het volledige rapport AM10348). Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'onverdacht' beschouwd. Uit de analyse-

⁵ Onderzoek wegverkeerslawaaai Noordhoek (ong.) te Reek 20101787-02 door Caubergh-Huygen in opdracht van Aeres Milieu, januari 2011.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Noordhoek (ong.) te Reek AM10348 door Aeres Milieu, oktober 2010.

resultaten blijkt dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten zijn in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁸.

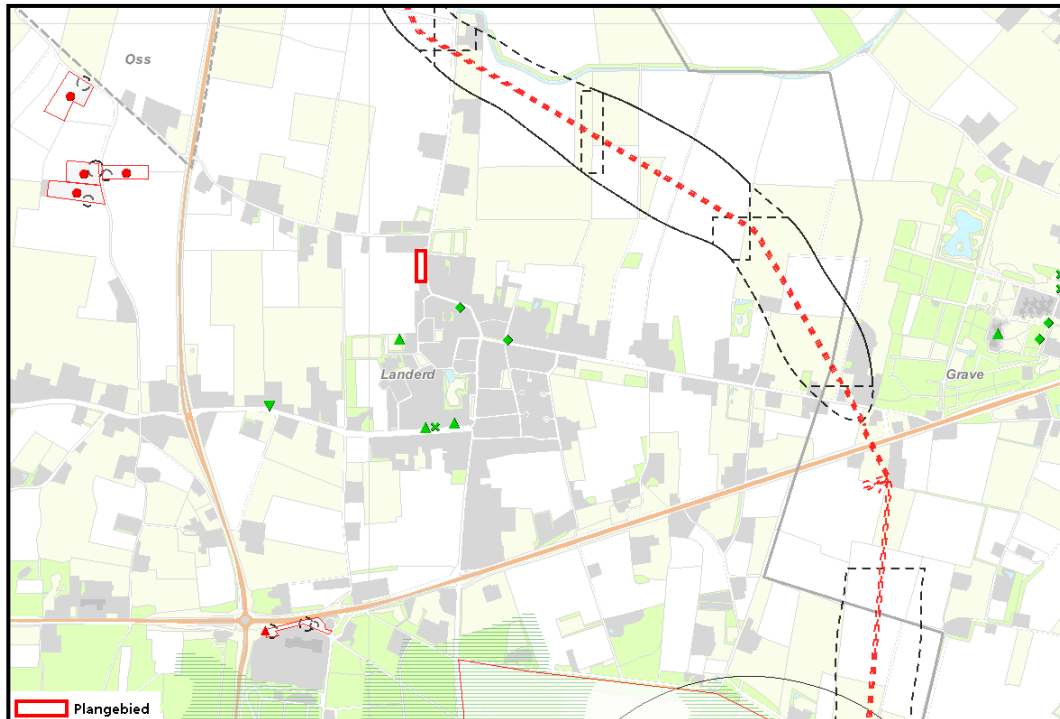
Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

Op figuur 6 zijn een aantal objecten te zien waarbij een bepaalde veiligheidsafstand in acht gehouden moet worden. Ten westen van het plangebied liggen een aantal veehouderijen voor varkens met bovengrondse tanks, waarbij een minimale veiligheidsafstand van 20-25 meter moet worden aangehouden. Daar ligt het plangebied ruim buiten. Ten noordoosten van de kern Reek worden gevaarlijke stoffen getransporteerd door buisleidingen van de Gasunie op bevoegd gezag van het ministerie van VROM. Het plangebied ligt ruim buiten de risicocontour van deze buisleidingen. In de nabije omgeving van het plangebied vinden dus geen activiteiten plaats waarvoor een onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk is.

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen



Figuur 6: Risicokaart locatie Noordhoek te Reek

4.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2

Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft, naast de algemene zorgplicht van de Flora- en faunawet, alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Tevens is met oog op de landschappelijke inpassing advies gegeven op welke wijze natuurwaarden in het plangebied behouden of versterkt kunnen worden. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan.

4.6.1 Methode

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is januari 2011 een kort veldbezoek gebracht aan het gebied. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals provinciale verspreidingsatlassen. Er zijn geen gegevens aangekocht bij Natuurloket omdat door het veldbezoek en de vrij beschikbare gegevens reeds een duidelijk beeld is verkregen van de aanwezige natuurwaarden.

4.6.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in een agrarisch gebied met verspreide bebouwing nabij de kern Reek. Het omliggende agrarische gebied is onregelmatig verkaveld en heeft verspreide landschapselementen zoals houtwallen, laanbeplantingen en solitaire bomen. De omliggende percelen zijn vooral in gebruik als akkerland en bebouwde kavel. Het plangebied zelf bestaat uit een deel van een uitgestrekte akker. Ten oosten grenst het gebied aan de Noordhoek (straat). In het westen grenzen de percelen

aan een uitgestrekt akkerland. En in het noorden en het zuiden grenzen de percelen aan bebouwde percelen en zo vormen ze één lange lintbebouwing.

4.6.3 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt ver buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Mineursberg en de Reekscheheide, ligt aan de andere zijde van het dorp Reek op een afstand van 1,3km. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Het plangebied ligt buiten de door de Provincie Noord-Brabant aangewezen natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur. Het gebied bevindt zich in agrarisch gebied; nu er een toevoeging wordt gemaakt van verharde elementen wordt hiervoor een landschappelijke inpassing gemaakt om de bestaande gebiedskwaliteit te behouden.

In de landschappelijke inpassing wordt een aantal maatregelen voorgesteld die leiden tot een ecologische versterking, zoals een erfafscheiding in de vorm van beukenhagen die zorgen voor nestelgelegenheid voor kleine zangvogels. Daarnaast zijn enkele hoogstambomen gepland die enerzijds zorgen voor een landschappelijke inpassing en anderzijds ook een goede foerageer- en nestgelegenheid vormen voor grotere vogelsoorten als buizerds en sperwers.

4.6.4 Beschermden soorten

Flora en vegetatie

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde of andere bijzondere plantensoorten waargenomen. Het bestaande akkerland wordt sterk bewerkt en er is geen mogelijkheid tot natuurlijke vegetatie. Het voorkomen van beschermde plantensoorten is met zekerheid uit te sluiten.

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen nesten of sporen van beschermde zoogdieren aangetroffen. Desondanks zullen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 voorkomen, zoals Haas, Konijn, Veldmuis, Bosmuis, Egel, Mol en Huis-spitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Geschikte verblijfplaatsen van strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals vleermuizen zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen dient ten allen tijde rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hollen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op deze planlocatie bevinden zich geen gebouwen of bomen dus deze is hier niet van toepassing. Het plangebied is wel geschikt als foerageergebied (jachtgebied). De hoeveelheid foerageergebied die door de ontwikkeling verdwijnt, is echter verwaarloosbaar klein.

Vogels

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (2009, worden door de inrichting niet verwacht binnen het plangebied. Op het akkerland doen zich geen heester of andere groenstructuren voor en er zijn geen tekens van nestgelegenheid van weidebroeders gevonden. We kunnen stellen dat door de landschappelijke inpassing van de toekomstige bebouwing het gebied enkel waardevoller kan worden voor vogels.

Vogelsoorten als Houtduif en Merel kunnen in de opgaande begroeiingen rondom het terrein tot broeden komen. Nesten van deze vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze vogelnesten. Het is daarom aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de opgaande begroeiingen aan de oostzijde van het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

Amfibieën en reptielen

Er zijn geen betekenisvolle waterelementen in de omgeving die belangrijk zijn voor amfibieën. Het plangebied heeft geen waarde als landbiotoop voor amfibieën. Er bevinden zich niet genoeg schuilmogelijkheden voor reptielen; het voorkomen van reptielen is hier uit te sluiten.

Ongewervelde diersoorten

Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten in het plangebied is tenslotte uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving.

4.6.5 Conclusies en advies

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zullen geen belangrijke natuurwaarden verloren gaan. Vanuit de Flora- en faunawet hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde soorten. Er is geen reden voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Omdat het in de praktijk niet mogelijk is een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van broedende vogels, is het aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de opgaande begroeiingen rondom het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Door inachtneming van deze voorwaarde is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid.

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zullen geen overtredingen van de natuurwetgeving plaatsvinden. Adviezen met betrekking tot behoud en ontwikkeling van natuurwaarden zijn opgenomen in de landschappelijke inpassing.

4.7 Technische infrastructuur

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de

Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woningen < 1.500). Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

4.9 Waterhuishouding

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Bij de uitwerking van het initiatief in een bestemmingsplan wordt een waterhuishoudkundige paragraaf opgenomen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van water in het plangebied, gevoerd overleg met het bevoegde waterschap en wordt bekeken welke specifieke maatregelen voor het omgaan met water moet worden getroffen. Hiervoor is de watertoets in het leven geroepen.

Het plan beoogt nieuwbouw. Ten aanzien van het nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van de waterbeheerders van toepassing, met name die van het waterschap Aa en Maas.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa en Maas Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het waterschap Aa & Maas hanteert voor ruimtelijke ontwikkelingen de volgende beleidsuitgangspunten:

- *Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater.* Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: *'hergebruik- infiltratie-buffering-afvoer'*.
- *Hydrologisch Neutraal bouwen:* Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- *Water als kans.* De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- *Meervoudig ruimtegebruik.* Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- *Voorkomen van vervuiling.* Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets.

Samenwerking met de Waterbeheerder

De toelichting is per email voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas. In een schriftelijke reactie laat het waterschap weten te kunnen instemmen met onderhavige waterparagraaf. De reactie is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Reek (gemeente Landerd) aan het bebouwingslint Noordhoek. Het plangebied ligt aan de westzijde van het bebouwingslint en de oostzijde van het bebouwingslint is in grote mate 'versteend'. De waterhuishoudkundige situatie is in grote mate afgestemd op deze situatie. De waterhuishouding wordt 'geregeld' door een systeem van sloten, greppels en watergangen. Voor zover bekend is in het plangebied, of directe omgeving, geen sprake van wateroverlast.

Bodem en grondwater

Op de bodemkaarten van Nederland is af te lezen dat de bodem in het plangebied bestaat uit eerdgronden. Eerdgronden vormen een goede bodemsoort om op te bouwen. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt 80-100 cm beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt dieper dan 200 cm beneden maaiveld. Dit komt overeen met Grondwatertrap VII. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt in het oppervlaktewater beschermingsgebied van de Maas. Het Rijk stelt zogenaamde dijkringen vast, gebieden die beschermd dienen te worden tegen overstromingen vanuit zee, rivieren en meren. Dit plangebied ligt binnen het gebied van Dijkkring 36.

Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. Het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt, wordt omgeven door sloten en greppels (droogvallend).

Riolering

De bestaande bebouwing op het perceel is aangesloten op een gemengd rioleringsysteem. Hemelwaterafvoer vindt afgekoppeld plaats.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het verharde oppervlak toenemen met circa 350 m² (totaal van nieuw dakoppervlak en nieuwe erfverharding). Als gevolg van deze verhardingstoename wordt de natuurlijke infiltratie van hemelwater enigszins beperkt en vindt een versnelde afvoer van hemelwater plaats.

Aangezien hemelwater in de beoogde situatie niet mag worden afgevoerd via de riolering dient, conform de beleidsuitgangspunten van het waterschap hemelwater zoveel mogelijk plaatselijk te worden verwerkt. Het plangebied biedt hiervoor mogelijkheden, gezien de ligging van een ondiepe greppel aan de voorzijde.

Met behulp van de HNO-rekentool van het waterschap kan de wateropgave van het plangebied worden bepaald.

Hierbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bruto oppervlak plangebied ca. 2500 m²
- Huidig verhard oppervlak 0 m²
- Toekomstig verhard oppervlak ca. 350 m²
- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ca. 90 cm-mv
- K-waarde 0,5 m/dag *

* *Behoudende schatting op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden*

Na doorrekenen met de HNO-rekentool resulteert de volgende wateropgave:

- T=10 jaar 17 m³
- T=100 jaar 22 m³

De volledige uitkomsten van de HNO-rekentool zijn als separate bijlage gevoegd bij deze toelichting.

Het hemelwater dat valt op het nieuwe dak oppervlak kan worden afgevoerd naar de greppel aan de voorzijde van het perceel. Deze zal worden verbeterd met het oog op de benodigde capaciteit. Hierbij zijn hierbij geen problemen te verwachten. De groenzone aan de straatzijde is ruimschoots van voldoende omvang om aan de benodigde bergingscapaciteit te voldoen. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de waterkwaliteit. Er mag daarom geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Indien dit wel gebeurt, dienen deze oppervlakken te worden voorzien van een coating.

De nieuwe bebouwing zal voor de afvoer van vuilwater (dwa) worden aangesloten via de bestaande aansluiting op de gemeentelijke riolering.

Conclusie

Met het oog op een duurzaam waterbeheer stuit het initiatief niet op belemmeringen. Vanuit het oogpunt van een goed waterbeheer kan het initiatief onbelemmerd doorgang vinden.

4.10 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorische waarden

Beleidskader

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. Plannen worden onder meer beoordeeld op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen.

Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd door middel van de Monumentenwet dan wel door middel van een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een vergunning vereist. De woning op het aangrenzende perceel van Noordhoek 33/33A is geen rijks- of gemeentelijk monument.

Ten noorden van het plangebied ligt een cultuurhistorische vlak en landschap: De Beerse en Baardwijkse Overlaat. Het gebied van de Beerse Overlaat weerspiegelt 700 jaar waterstaatgeschiedenis. Het systeem van de Beerse Maas was het meest uitgebreide overlaatstelsel van ons land. De inrichting en het gebruik van het gebied waren geheel op deze functie afgestemd. Op dit gebied zijn een aantal ontwikkelingsstrategieën van toepassing:

- behoud open landschap;
- behoud en beleefbaar maken van eendekooien, dijken, waterlopen, wielen, en terpen;
- natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat;
- vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.

De projectlocatie is onderdeel van een brede open strook onbebouwd bouwland langs het lint Noordhoek. Topografische kaarten van het onderzoeksgebied uit 1845, 1895, 1955 en 2008 laten zien dat het plangebied gedurende de negentiende eeuw onderdeel uitmaakte van een in westelijke richting doorlopende akker (zie pagina 16 onderzoeksrapport Archeopro met betrekking tot de Archeologische waarden) en daardoor steeds onbebouwd is gebleven.

In de gebiedsvisie 'Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling' (zie gemeentelijk beleid) is besloten om in de strook langs het Lint Noordhoek woningbouw mogelijk te maken. Om het aangrenzende open landschap vanuit dit lint te blijven beleven zijn in de uitwerking van het stedenbouwkundig- landschappelijk model bewust zichtlijnen naar dit buitengebied opgenomen. In de vertaling naar het bestemmingsplan is bebouwing en hoog opgaand groen in deze zones niet mogelijk en blijft de relatie met het open landschap behouden. Voor de bewoner en passant blijft herkenbaar dat dit deel van Reek een venster is naar het karakteristieke buitengebied en behoort tot de dorpsrand van de kern.

Archeologische waarden

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor resten van bewoning uit de middeleeuwen. Voor resten uit voorgaande perioden geldt hooguit een middelhoge verwachting. Door Archeopro is een archeologisch inventariserend veldonderzoek met bureau-studie uitgevoerd⁹. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het onderzoek heeft tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling worden beantwoord of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze een vervolgonderzoek en/of plaanpassing vereisen.

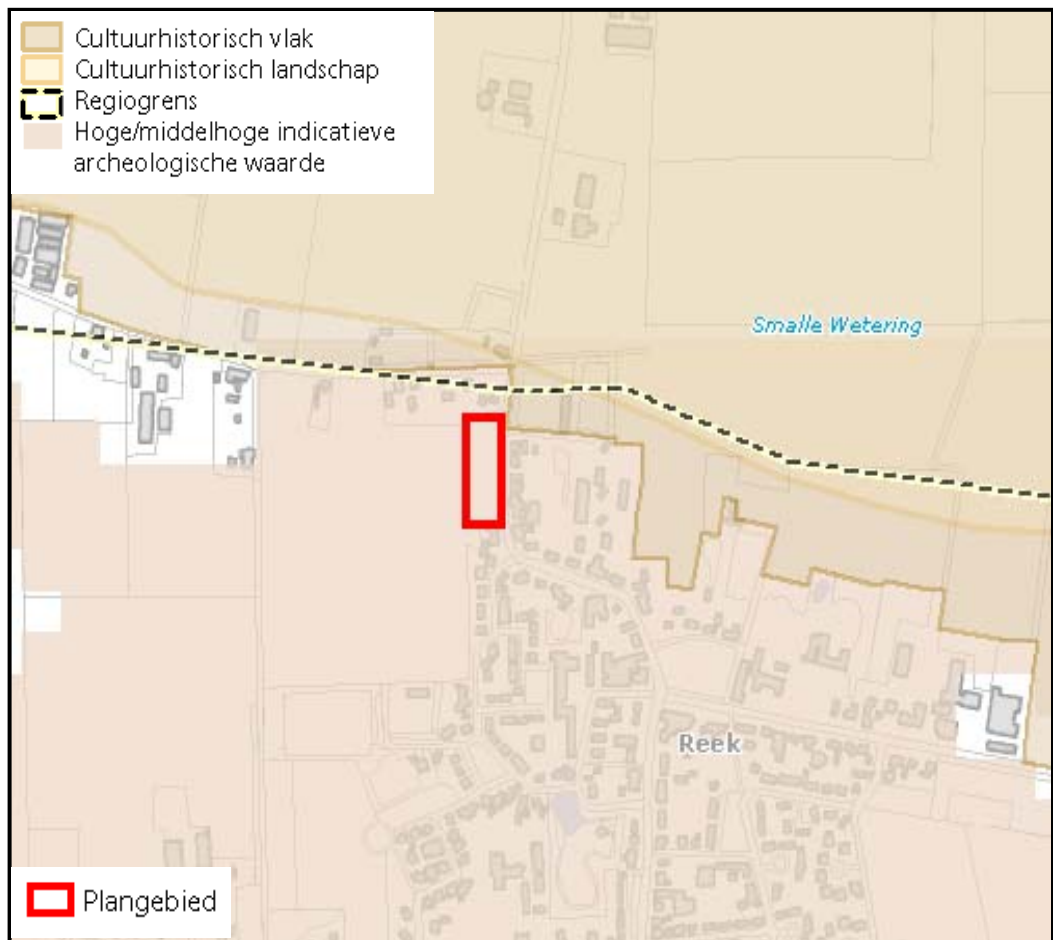
Tijdens het veldonderzoek zijn, om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken, binnen het plangebied 17 boringen gezet. Het hierbij opgeboorde zand is gezeefd. Tevens maakte de goede vondstzichtbaarheid het mogelijk om een vlakdekkende oppervlaktekartering uit te voeren. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw binnen het plangebied gekenmerkt worden door een ongeveer veertig centimeter dikke bouwvoor die abrupt overgaat in het schone gele zand van de onderliggende C-horizont. De aanwezigheid van brokken geel zand tot bovenin de bouwvoor, geeft aan dat het een moderne ploeglaag betreft. Zowel uit hoogtegegevens als uit mondelinge informatie van de bewoner van het pand naast het plangebied, blijkt dat het plangebied ongeveer een halve meter is afgegraven ten behoeve van zandwinning.

In verband met de ingrijpende verstoring van de bodem en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied nog slechts een lage archeologische verwachting geldt voor resten uit alle perioden. De resultaten van het onderzoek geven dan ook geen aanleiding om archeologisch veldonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Positief selectiebesluit

Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische onderzoek zal de gemeente Landerd een selectiebesluit nemen.

⁹ Archeologisch Rapport 10123 Noordhoek te Reek, Archeopro, versie 18-11- 2010



Figuur 7: Archeologische en cultuurhistorische waarden locatie Noordhoek te Reek

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Daarna wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

5.2 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Voorbeeld

De woning is toegestaan binnen de op de kaart ingetekende bouwvlakken. Op de verbeelding is de begrenzing van het bouwvlakken met een vrij dikke belijning uitgevoerd. De woning dient binnen dit bouwvlak gesitueerd te worden.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. De verbeelding is zowel digitaal als analoog beschikbaar.

5.3 Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels;
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene regels voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

Bestemmingen

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. Vervolgens is een bepaling opgenomen waarin wordt aangegeven welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen respectievelijk in de hand te houden, is bij de bestemming Wonen tevens gekozen voor het opnemen van bepalingen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Na het doorlopen van een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure kan aan deze 'flexibiliteitbepalingen' medewerking worden verleend.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen

Binnen deze bestemming zijn met name groenvoorzieningen, waterlopen, bermen en beplanting toegestaan. Daarnaast zijn ook perceelontsluitingen mogelijk.

Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen is een woning toegestaan met bijbehorende voorzieningen. Hierbij is aangesloten bij de regeling van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Op een aantal zaken is afgeweken van het bestemmingsplan Buitengebied. Zo wordt in het bestemmingsplan Buitengebied over het algemeen niet met bouwvlakken gewerkt. In onderhavig plan worden binnen deze bestemming bouwvlakken gehanteerd. Op deze manier wordt de stedenbouwkundige visie op de ligging van de woning gehandhaafd.

5.4 Wijze van toetsen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de manier waarop activiteiten aan het bestemmingsplan getoetst moeten worden. Daartoe wordt eerst een werkwijze voorgesteld. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal in de regels gehanteerde termen. Het gaat daarbij onder meer om 'open normen'. Deze worden gebruikt omdat het in veel gevallen onmogelijk is om eenduidige harde criteria op te stellen. Enerzijds omdat daarmee de nodige flexibiliteit in een plan wegvalt en anderzijds omdat het bestemmingsplan een momentopname is waarbij vooraf onmogelijk met alle situaties rekening kan worden gehouden.

Werkwijze

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd:

1. Ga op de verbeelding na welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen waarop de onderzoeksvraag/aanvraag betrekking heeft;
2. Kijk in de regels naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden geldt;
3. Beoordeel of het aangevraagde/geconstateerde past binnen de doeleindenomschrijving. Hierbij dienen meteen de nadere detaillering van de doeleinden en de gebruiksbepaling te worden meegenomen omdat die een nadere uitleg/inperking geven van de doeleindenomschrijving;
4. Luidt het antwoord op punt 3 ja, dan moet in het geval van een bouwwerk tevens worden gekeken of deze ook past binnen de bebouwingsregels;
5. Indien aan de punten 3 en 4 wordt voldaan of kan worden voldaan, dan kan medewerking worden verleend, waarbij het bevoegd gezag eventueel nog gebruik kan maken van de aan het bevoegd gezag toekomende bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, teneinde de aanvraag beter te kunnen inpassen;
6. Luidt het antwoord op de punten 3, 4 en/of 5 nee, dan kan nog worden gekeken of het plan voor dit aspect voorziet in een omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van de gebruiksregels (dit zijn de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen). Is dit zo, dan dient een nadere afweging te worden gemaakt in hoeverre afwijken van het bestemmingsplan in dit geval gewenst is. Voorzien de flexibiliteitsbepalingen niet in een afwijkingsmogelijkheid of wordt afwijken onwenselijk geacht dan dient het verzoek te worden afgewezen c.q. het geconstateerde (in principe) te worden gehandhaafd wegens strijd met het bestemmingsplan, tenzij het een situatie betreft waarop het overgangsrecht van toepassing is.

Onevenredig aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels). Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling. Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie tegen elkaar moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van '*noodzakelijkheid*' gesteld. De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend belang dat aan de orde moet zijn. De noodzakelijkheid zal door de aanvrager moeten worden aangetoond. Hierover kan advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke deskundige. De aanvraag voor het advies vindt plaats door de gemeente, op kosten van de aanvrager.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Landerd verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Landerd besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er is echter met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Het verhaal van kosten is hiermee anderszins verzekerd, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn namelijk afspraken gemaakt over het verhaal van kosten.

6.2 Financiële haalbaarheid

In het kader van het opstellen van de anterieure overeenkomst is door de gemeente onderzoek gedaan naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Gebleken is dat de ontwikkelaar over voldoende middelen beschikt om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Uit het onderzoek is verder gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. De inspraakverordening van de gemeente Landerd geeft de mogelijkheid aan dat het college van burgemeester en wethouders om geen inspraak te laten plaatsvinden. In de procedure om te komen tot het bestemmingsplan "Ruimte-voor-ruimte Noordhoek 2011" wordt alleen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hiertegen kan door eenieder een zienswijze worden ingediend bij de gemeenteraad. Een van de redenen om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak is dat de locatieafweging voor woningbouw in eerste instantie al heeft plaatsgevonden in het document "Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling". Op dit document hebben de burgers van de gemeente Landerd inspraak gehad.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. In een vroegtijdig stadium bij het opstellen van dit bestemmingsplan is

overleg geweest met de VROM-inspectie Regio Zuid, provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. De reacties wordt hieronder vermeld. De complete reacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

VROM-inspectie Regio Zuid en Provincie Noord-Brabant

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de VROM-inspectie Regio Zuid per e-mail (d.d. 22 november 2011) en de provincie Noord-Brabant per brief (d.d. 11 november 2011) aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Aa en Maas

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het waterschap Aa en Maas per e-mail (d.d. 4 november 2011) aangegeven in te kunnen stemmen met het plan zoals deze is besproken en voorgelegd.

7.3 Vaststelling

Met de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wro is de formele procedure voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan van start gegaan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 11 februari 2012 tot en met 23 maart 2012 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze periode één zienswijze op het plan ingediend. Een samenvatting van de zienswijze met het commentaar is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 3: Bodemonderzoek**
- Bijlage 4 Geuronderzoek veehouderij**
- Bijlage 5: Resultaten HNO-rekentool Noordhoek**
- Bijlage 6: Ruimte-voor-ruimte-titel**
- Bijlage 7: Reactie waterschap op watertoets**
- Bijlage 8: Bodemgeschiktheidsverklaring**
- Bijlage 9: Vooroverlegreactie VROM inspectie**
- Bijlage 10: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant**
- Bijlage 11: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas**

Regels

