

**Ruimtelijke Onderbouwing  
'Heijtmorgen ongenummerd, Reek'**

**Februari 2012**









**Gemeente Landerd**  
**Heijtmorgen Reek, Ruimtelijke Onderbouwing**

**Gegevens opdrachtgever**

Naam : M.G. van de Goor  
Adres : Willem III laan 3  
Postcode : 5342 GL  
Plaats : Oss  
Gemeente : Oss  
Telefoon : 0412-634046



**Gegevens adviesbureau**

Naam : Planomar  
Contactpersoon : Drs. M.H.H. van Gessel  
Adres : Obrechtstraat 3g  
Postbus : 267  
Postcode : 5340 AG  
Plaats : Oss  
Telefoon : 0412-648499  
Mobiel : 06-10182579  
e-mail : mvgessel@planomar.nl  
internet : www.planomar.nl

<b>Naam document</b>	<i>Ruimtelijke Onderbouwing 'Heijtmorgen ongenummerd, Reek'</i>
<b>Versie 1</b>	<i>December 2010</i>
<b>Versie 2</b>	<i>Augustus 2011</i>
<b>Versie 3 (definitief)</b>	<i>Februari 2012</i>
<b>Paraaf</b>	<i>W.T.A.Q. Beckers – de Greef</i>



# INHOUDSOPGAVE

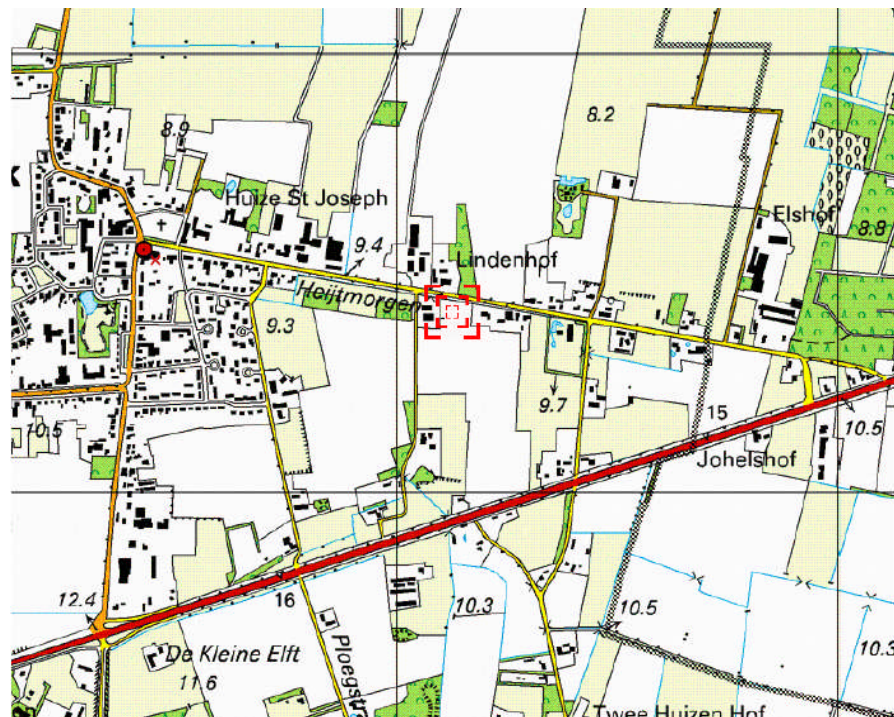
<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
1.1. Aanleiding	
1.2. Leeswijzer	
<b>2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL</b>	<b>9</b>
2.1. Gebiedsprofiel	
2.2. Projectprofiel	
2.2.1 Projectlocatie	
2.2.2 Huidige situatie	
2.2.3 Beoogde situatie	
<b>3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER</b>	<b>15</b>
3.1. Rijksbeleid	
3.2. Provinciaal beleid	
3.3. Gemeentelijk beleid	
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>19</b>
4.1 Algemeen	
4.2 Flora en Fauna	
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	
4.4 Bodem	
4.5 Water	
4.6 Geluid	
4.7 Luchtkwaliteit	
4.8 Bedrijven en milieuzonering	
4.9 Externe veiligheid	
4.10 Kabels en leidingen	
4.11 Conclusie	
<b>5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>21</b>
<b>6. PROCEDURE</b>	<b>23</b>
<b>7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE</b>	<b>25</b>

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Heijtmorgen te Reek is in eigendom van mevrouw Van de Goor. De eigenaresse wil het betreffende perceel benutten als volkstuin en plek voor het houden van hobbyvee (recreatief gebruik) en de aanwezige opstallen voor dit gebruik kunnen aanwenden. De grond is tot recent onderdeel geweest van het voormalige agrarische bedrijf (VAB) aan de Heijtmorgen 30. Door vererving is de grond echter functioneel losgekoppeld van het voormalige agrarische bedrijf.

Het perceel is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Schaijk, sectie L, nummer 715 en kent een oppervlakte van circa 3380 m<sup>2</sup>.



Figuur 1: ligging projectlocatie, Heijtmorgen ongenummerd te Reek

Onderhavig initiatief past niet binnen het thans vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'. Genoemd bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Landerd vastgesteld op 16 september 1999 en door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant goedgekeurd op 9 mei 2000.

## 1.2 Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze onderbouwing wordt het gebieds- en projectprofiel geschetst. Paragraaf 3 geeft inzicht in de relevante beleidskaders. De omgevingsaspecten worden belicht in paragraaf 4. In de paragrafen 5, 6 en 7 worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de te volgen procedure, een motivatie en conclusie gepresenteerd.



## 2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

### 2.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie is gelegen aan de oostkant van de kern Reek. Reek is een dorp gelegen aan de Maas, ongeveer 6 kilometer van Grave. Van oudsher vormde landbouw de voornaamste bestaansbron in Reek. Andere (industriële) bedrijvigheid kende men voor 1850 nauwelijks en tot op heden heeft het dorp haar landelijk karakter behouden.

Het kerkdorp Reek is ontstaan op de kruising van twee hoofdwegen, namelijk de Heijtmorgen en de Mgr. Borretstraat. Vroeger werden kerken in de nabijheid van de kruising tussen de hoofdwegen gevestigd. Dit is ook het geval in Reek, waar de kerk nabij het kruispunt Heijtmorgen/Mgr. Borretstraat staat. Het karakter van de kern Reek werd en wordt bepaald door verspreid liggende boerderijen en enkele woonhuizen. Het karakter is daarmee te bestempelen als dorps en landelijk. Later is ook buiten de hoofdwegen bebouwing gerealiseerd. Deze uitbreidingen zijn tot stand gekomen aan voornamelijk oost-west gerichte straten.



Figuur 2: projectlocatie omstreeks 1860-1869



Figuur 3: projectlocatie omstreeks 1940-1949

Het dorps, landelijke karakter van verspreid liggende boerderijen, is wat verder van de kern nog goed terug te vinden aan de Heijtmorgen. De bebouwing aan de Heijtmorgen heeft een grotendeels agrarische achtergrond en heeft de relatie met het buitengebied niet verloren. Er is dan ook geen sprake van één bebouwingslint, maar van losse bebouwingseenheden. Daartussen wordt het agrarische akkerland direct ervaren.

Echter ook in Reek staat de tijd niet stil. Door schaalvergroting in de landbouw verliezen steeds meer boerderijen hun agrarische functie. Daarbij is het, om het karakter van de omgeving in stand te houden steeds te zoeken naar passende functies voor bestaande vrijkomende bebouwing.

**Figuur 4: ligging projectlocatie in groter verband (anno nu)**



## 2.2 Projectprofiel

### 2.2.1 Projectlocatie

Het tot de projectlocatie behorende perceel is kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie L, nummer 715, en is ruimtelijk beschouwd onderdeel van het buitengebied bij de kern Reek. Het perceel kent een oppervlakte van 3380 m<sup>2</sup>.

**Figuur 5: projectlocatie in kadastraal verband**

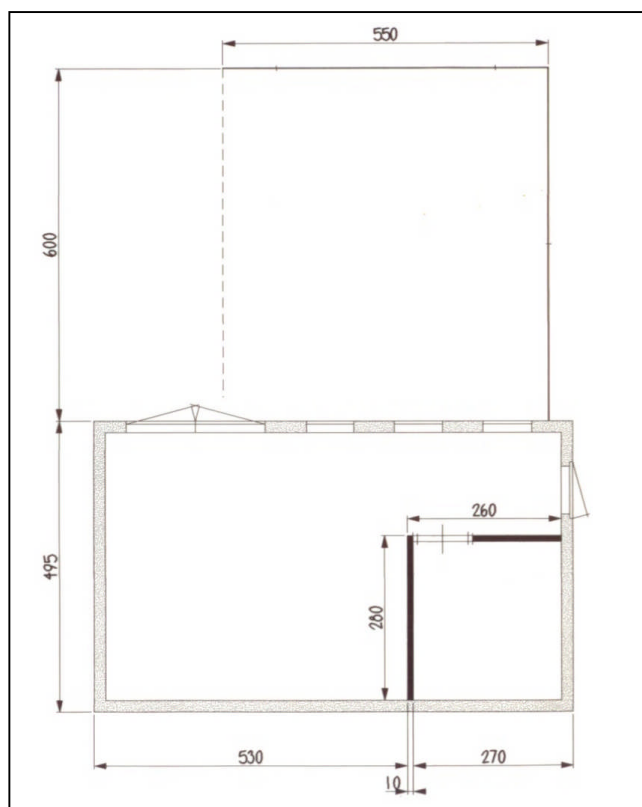


### 2.2.2 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van de Heijtmorgen. Het perceel heeft geen (huis-)nummer, maar is gelegen tussen Heijtmorgen nummers 30 en 34. In het verleden was onderhavig perceel onderdeel van het voormalige agrarische bedrijf aan de Heijtmorgen 30. Echter door vererving is het agrarische perceel in meerdere delen opgesplitst geraakt. Onderhavig perceel, waaronder begrepen de veldschuur, is voortgekomen uit die verkaveling en is omstreeks 2008 door de huidige eigenaresse, mevr. Van de Goor, van familie gekocht.

Op het perceel is momenteel één opstal aanwezig die door de vorige eigenaar in gebruik was voor het hobbymatig houden van dieren (als kippenhok en stal voor mestdieren) en opslag van tuinmaterialen. Deze veldschuur bestaat uit een open (overkapping) en een gesloten deel. Momenteel doet de veldschuur ook dienst voor opslag van tuinmaterialen en schuilgelegenheid (voor mens en hobbyvee). Door verval en schade (tand des tijds) zijn door de huidige eigenaresse reeds herstelwerkzaamheden aan de veldschuur uitgevoerd. De veldschuur is reeds zodanig opgeknapt dat het weer op een normale manier zijn functie voor opslag en als schuilplek kan vervullen.

De veldschuur kent een oppervlakte van circa 40,1 m<sup>2</sup> en de overkapping 38,5 m<sup>2</sup>. Het overige deel van het perceel beslaat circa 3301 m<sup>2</sup> en wordt hoofdzakelijk gebruikt als groente- en fruittuin.



Figuur 6: plattegrond huidige indeling veldschuur incl. overkapping

De foto-impressie die op de volgende pagina is weergegeven geeft een goede indruk van de huidige situatie op de projectlocatie.



**Figuur 7: foto-impressie projectlocatie; veldschuur inclusief groente- en fruittuin**

### 2.2.3 Beoogde situatie

Gezien het feit dat het perceel functioneel niet meer gebruikt wordt voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden past het huidige gebruik niet meer binnen de ter plaatse geldende bestemming. Dit ondanks dat het feitelijke gebruik niet gewijzigd is. De eigenaresse van het perceel heeft het gebruik van het perceel voortgezet en wil dit ook in de toekomst voort blijven zetten. Dit betekent dat het de bedoeling is dat in de toekomst het perceel gebruikt kan blijven worden als 'volkstuint' met de daarbij behorende opslag en schuilmogelijkheid (voor mens en hobbyvee). Het houden van hobbyvee op het perceel is voor cliënt belangrijk, waarbij het gaat om:

- max. 6 kippen;
- en/of 2 schapen;
- en/of paard/pony met eventueel een veulen.

De gemeente is op de hoogte van het gebruik van het perceel en het bouwwerk als dierenverblijf, gezien de aanvraag bouwvergunning en sloopvergunning. Bij beide aanvragen heeft cliënt vermeldt dat het bouwwerk en bijbehorende terreinen o.a. in gebruik is als dierenverblijf. Cliënt wil dit graag voortzetten.

Het plan is opgevat om de planologische beschrijving voor het perceel dusdanig te wijzigen dat het feitelijk gebruik, ook nu de relatie met het voormalige agrarische bedrijf is komen te vervallen doorgezet kan worden. De beoogde situatie is dan om voor het perceel een recreatieve

bestemming, met gebruiksmogelijkheden als volkstuin en het houden van hobbyvee te realiseren. Daarbij wordt de veldschuur ten dienste gesteld van de bestemming, met bijbehorende opslag- en schuilmogelijkheid. Het perceel en de veldschuur kunnen uitsluitend worden ingericht ten behoeve van het gebruik als volkstuin en het houden van hobbyvee. Hiermee veranderd niets aan de feitelijke situatie.

Deze bestemming met bijbehorende uitwerking maakt het onder andere onmogelijk om het perceel en/of de veldschuur op het perceel dusdanig in te richten dat (ongewenste) overnachtingsmogelijkheden ontstaan. Tevens mogen de geogste groenten en het fruit niet (op locatie) worden verkocht. Voorts wordt met de bestemming expliciet uitgesloten dat andere statische en niet-statische goederen worden opgeslagen dan die zaken die direct verband houden met het gebruik als volkstuin en het houden van hobbyvee.



## 3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en inrichtingsprincipes voor Nederland vastgelegd. Eén van de belangrijkste peilers van dat beleid is 'zuinig ruimtegebruik', maar ook behoud van identiteiten en leefbaarheid zijn aspecten die in dat beleid de nodige aandacht krijgen.

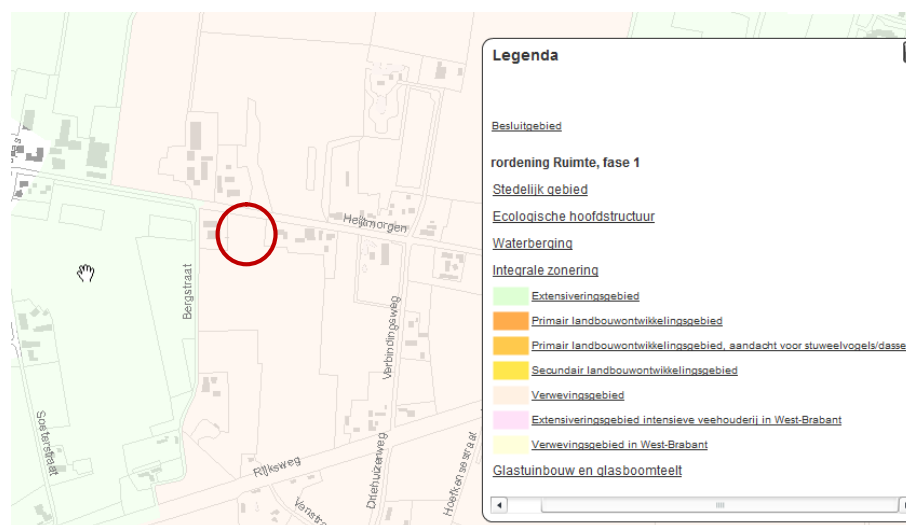
### 3.2 Provinciaal beleid

#### Verordening ruimte fase 1

Op 1 juni 2010 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte, fase 1 vastgesteld. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.

De Verordening Ruimte, fase 1 bevat thematische kaarten en regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonerings, glas, TOV).



**Figuur 8: Uitsnede Verordening ruimte fase 1, kaartlaag 'Integrale zonerings'**

Op de kaartlaag 'Integrale zonerings' is de projectlocatie gelegen in een 'verwevingsgebied'. Bestemmingsplannen gelegen in een 'verwevingsgebied' mogen regels bevatten ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij. Onderhavig plan heeft geen affiniteit met intensieve veehouderij en daardoor is de regeling van 'verwevingsgebieden' niet van toepassing op de projectlocatie.

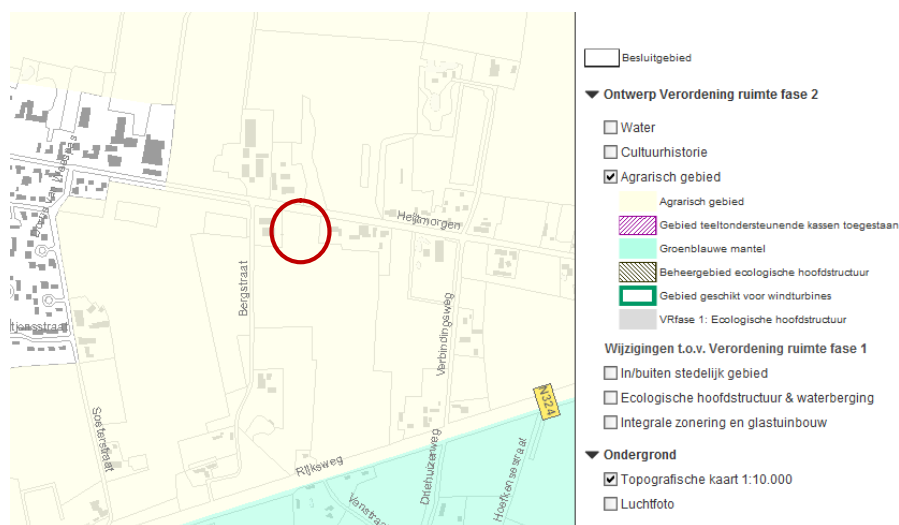
De kaartlagen 'Stedelijk gebied', 'Ecologische hoofdstructuur', 'Waterberging' en 'Glastuinbouw en glasboomteelt' zijn in het geheel niet van toepassing op de projectlocatie. Met betrekking tot deze aspecten voorziet het provinciaal beleid geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## Verordening ruimte fase 2

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 2 februari 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'. Als uitwerking daarvan hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte fase 2 vastgesteld. Dit is een aanvulling op de Verordening ruimte fase 1.

### De Verordening ruimte fase 2 op hoofdlijnen

- Aanvulling op algemene regeling: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Landschapsinvesteringsregeling;
- Aanvulling op stedelijke ontwikkeling: regeling voor windturbines en regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- Aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- Diverse wateronderwerpen vanuit het provinciaal Waterplan;
- Aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- Aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- Regeling agrarische gebieden;
- Regeling groenblauwe mantel;
- Bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen.



**Figuur 9: Uitsnede Verordening ruimte fase 2, kaartlaag 'Agrarisch gebied'**

Op bovenstaande kaart is te zien dat de projectlocatie gelegen is in 'agrarisch gebied'. De regeling met betrekking tot deze laag staat het oprichten van een recreatieve bestemming met gebruiksmogelijkheden als (volks-)tuin niet in de weg.

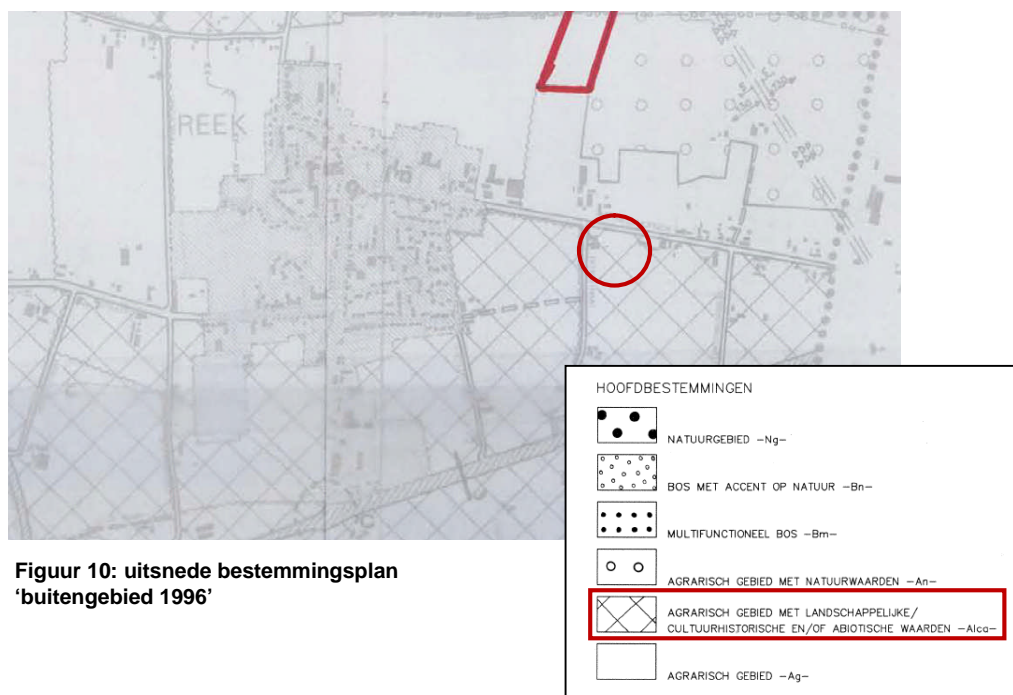
De onderwerpen 'Water' en 'Cultuurhistorie' zijn niet van toepassing op de projectlocatie. Ook de aanpassingen/wijzigingen ten aanzien van de Verordening ruimte fase 1 hebben geen invloed op onderhavig initiatief. De ontwikkelingen ten aanzien van de projectlocatie aan de Heijtmorgen passen derhalve binnen het beleid dat is neergelegd in de Verordening ruimte.



### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Bestemmingsplan 'Buitengebied 1996'

Het betreffende perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1996". In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarische gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden (Alca)". De voorschriften van het bestemmingsplan bieden geen ruimte voor volkstuinen met bijbehorende bouwwerken.



Figuur 10: uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied 1996'

Daarnaast is, op basis van de hulpkaart B bij plankaart 1, de projectlocatie gelegen binnen een 'landschappelijk open gebied'. Gronden gelegen binnen zo'n differentiatievlak zijn bestemd voor de instandhouding van bijbehorend element, in dit geval 'landschappelijk open gebied'.

Op zich past het gebruik van het perceel en de veldschuur op het perceel wel binnen het bestemmingsplan, mits gekoppeld en ondergeschikt aan een agrarische hoofdbestemming. Het huidige gebruik van de projectlocatie is in wezen gelijk te stellen aan agrarisch gebruik, aangezien er sprake is van het telen van gewassen. Het enige verschil is dat het telen van gewassen op onderhavige projectlocatie niet plaats vindt in het kader van een bedrijf maar als bedrijfsmatige bezigheid met een recreatief karakter.

#### StructuurvisiePlus

Op 30 januari 2003 is door de gemeenteraad van de gemeente Landerd de StructuurvisiePlus vastgesteld. Met de StructuurvisiePlus wil de gemeente Landerd richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds-)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren. Met de StructuurvisiePlus heeft de gemeente tevens beantwoordt aan de (toenmalige) wens van de provincie Noord-Brabant, die gemeenten destijds stimuleerde tot het maken van een StructuurvisiePlus, waarin, meer nog dan in het verleden, bestaande ruimtelijke kwaliteiten sturing moeten geven aan nieuwe ontwikkelingen.

In de StructuurvisiePlus heeft de gemeente Landerd een visie voor het buitengebied neergelegd. Veel functies hebben in het Landerdse buitengebied een ruimtelijk 'belang': de land- en tuinbouw, natuur, toerisme, recreatie en sportieve activiteiten, het wonen en allerlei soorten niet-agrarische bedrijvigheid. Gemeente Landerd is van mening dat de functies die echt gebonden zijn aan het buitengebied 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 de gemeente slechts een beperkte ontwikkelingsmogelijkheid geven.

Beoogde situatie kan geplaatst worden onder de noemer 'recreatie', in de vorm van een 'volkstuin'. Hiermee sluit onderhavig plan goed aan bij de visie voor het buitengebied, zoals die is neergelegd in de StructuurvisiePlus. Hierin wordt namelijk geschetst dat de functies die echt gebonden zijn aan het buitengebied richtinggevend moeten zijn voor ontwikkelingen. Onder deze functies wordt ook recreatie verstaan. Daarnaast is hier geen sprake van wonen en/of bedrijvigheid, iets wat de gemeente niet associeert als functionele functies in het buitengebied. Tevens blijft de karakteristiek van het perceel met betrekking tot haar omgeving gehandhaafd.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Algemeen

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden behandeld:

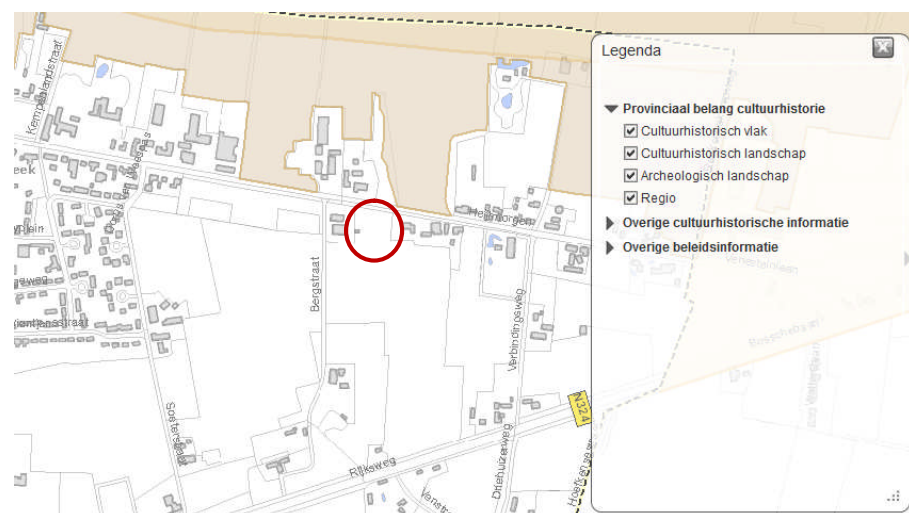
- flora en fauna;
- archeologie en cultuurhistorie;
- bodem;
- water;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;

### 4.2 Flora en fauna

Aangezien op de projectlocatie geen nieuwbouw wordt opgetrokken zal de overlast/verstoring voor beschermende soorten door bouwwerkzaamheden nihil zijn. Derhalve zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen te voorzien.

### 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant, blijkt dat de grond van het perceel aan de Heijtmorgen niet valt binnen een cultuurhistorisch- en archeologisch landschap. Tevens is de grond niet geroerd, waardoor mogelijke archeologische vondsten in stand zijn gebleven.



**Figuur 11: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010'**

Vanuit het omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot onderhavig plan.

#### **4.4 Bodem**

Gezien het feit dat de voorziening voor opslag en schuilgelegenheid al aanwezig is en het overige deel van het perceel dienst zal doen als volkstuin zullen milieuhygiënische bodemaspecten het initiatief niet belemmeren. Het uitvoeren van een bodemonderzoek dient derhalve niet uitgevoerd te worden.

#### **4.5 Water**

Aangezien het huidige gebruik met bijbehorende bebouwing niet in omvang zal toenemen, is het uitvoeren van een watertoets niet noodzakelijk. Het feitelijke gebruik wordt voortgezet.

#### **4.6 Geluid**

Het plan voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, welke getoetst moeten worden aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de functiewijziging van de projectlocatie.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

Aangezien er geen sprake is van een ontwikkeling die een negatief effect kan hebben op de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het initiatief te voorzien vanuit het aspect luchtkwaliteit.

#### **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

Binnen en in de omgeving van de projectlocatie is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor het voorgestelde initiatief. Vanuit het omgevingsaspect bedrijven en milieuzonering zijn dan ook geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot het initiatief.

#### **4.9 Externe veiligheid**

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook op de projectlocatie zelf wordt het niet mogelijk gemaakt om gevaarlijke stoffen op te slaan. Derhalve zijn er geen belemmeringen te voorzien vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid.

#### **4.10 Kabels en leidingen**

Op de projectlocatie zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

#### **4.11 Conclusie**

Geen van de omgevingsaspecten vormt een belemmering voor onderhavig initiatief, het doorzetten van het feitelijk gebruik. Er treden geen veranderingen op voor het milieu, alsmede het woon- en leefklimaat van omwonenden. Tevens zal de planologische wijziging geen belemmeringen opleveren voor omliggende bedrijven.

## 5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Landerd.



## 6. PROCEDURE

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan, kan de gemeente Landerd alleen medewerking verlenen aan het plan via het volgen van een adequate planologische procedure.

In de voorbereiding op deze ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van een artikel 19, lid 1 WRO-procedure. De aanvraag bouwvergunning voor renovatie en gedeeltelijke vernieuwing van de veldschuur is ingediend vóór 1 juli 2008 en kon derhalve worden afgehandeld onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening middels een procedure ex artikel 19, lid 1. Inmiddels is bij de gemeente het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding. De gemeente wil het plan van de initiatiefnemer hier direct in opnemen. Het doorlopen van de volledige artikel 19, lid 1 procedure (WRO) is daardoor niet noodzakelijk.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de noodzakelijke ruimtelijke verantwoording voor het mogelijk maken van het initiatief. Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan het plan worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.





## 7. MOTIVATIE EN CONCLUSIE

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om het initiatief ruimtelijk te kunnen verantwoorden. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor inpassing van het plan in het bestemmingsplan Buitengebied.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een initiatief in het buitengebied van de kern Reek, gemeente Landerd, en omvat een planologische wijziging. Het gebruik van het perceel is niet langer mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, omdat er geen sprake is van een koppeling met een agrarische hoofdbestemming. Om het feitelijk gebruik van het perceel te kunnen voortzetten moet de bestemming gewijzigd worden in 'recreatie' in de vorm van een volkstuin (met bijbehorende veldschuur). De op het perceel aanwezige veldschuur inclusief overkapping, welke slechts in gebruik is als opslag en schuilgelegenheid, wordt in het kader van het initiatief behouden. Daarnaast is het voor cliënt van belang dat er op het perceel aan de Heijtmorgen hobbyvee gehouden mag worden (kippen, schapen en/of paard/pony met veulen).

Realisatie van het initiatief is mogelijk binnen het ruimtelijk Rijksbeleid, beleid van de provincie Noord-Brabant en dat van de gemeente Landerd. Dit met uitzondering van het geldende bestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan niet meer actueel is het niet passen van het initiatief binnen dit plan geen overwegend bezwaar.

De diverse omgevingsaspecten leveren geen belemmeringen op voor het realiseren van een volkstuin. Het doorzetten van het feitelijk gebruik, het niet voorzien in uitbreiding van bestaande bebouwing en/of nieuwbouw zorgt ervoor dat bestaande waarden niet worden aangetast. Er treden geen veranderingen op voor het milieu, alsmede het woon- en leefklimaat van omwonenden. Tevens zal de planologische wijziging geen belemmeringen opleveren voor omliggende bedrijven.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het toevoegen van een recreatieve functie in de vorm van een volkstuin met bijbehorend gebouw/bouwwerk in het buitengebied een goede invulling. Het voorkomt dat er functies als wonen en bedrijvigheid, die niet functioneel gebonden zijn aan het buitengebied, worden toegevoegd in het buitengebied. Tegelijkertijd blijft de karakteristiek van het perceel met betrekking tot haar directe omgeving gehandhaafd. Ook de elementen welke het vigerende bestemmingsplan oogt te beschermen, onder meer 'landschappelijk open gebied' en 'agrarisch gebied met landschappelijke/ cultuurhistorische en/of abiotische waarden' zullen gewaarborgd blijven na verandering van het planologische regime.

Gelet op het voorgaande wordt voorliggend initiatief gezien als een kans om een passende invulling te geven aan deze locatie in het buitengebied van de gemeente Landerd.

Oss, februari 2012  
Planomar