

Bestemmingsplan

RUSTVENSEWEG 2, REEK



ADVISEURS VOOR MILIEU EN OMGEVING
13-10-2014

NL.IMRO.

Colofon

Rapport: Bestemmingsplan vergroten van het bouwvlak en
bouwmogelijkheden ten behoeve van De Molen Banden,
Rustvenseweg 2 te Reek

Rapportnummer: 3255BS0314

Status: Definitief

Datum: Oktober 2014

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Drs. S. de Crom
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 505
sdecrom@go-consult.nl



© Oktober 201490

G&O Consult, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,
Tel: (0493) 597505
fax: (0493) 597509
www.go-consult.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van G&O Consult. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. G&O Consult verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Achtergrond.....	5
1.2 Doel.....	6
1.3 Plangebied	6
1.4 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK2 PLANOLOGISCHE ASPECTEN	9
2.1 Nationaal kader	9
2.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
2.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	9
2.2 Provinciaal beleid.....	10
2.2.1 <i>Structuurvisie Noord-Brabant</i>	10
2.2.2 <i>Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014</i>	12
2.2.3 <i>Verordening ruimte 2014</i>	12
2.3 Gemeentelijk beleid.....	13
2.3.1 <i>Strategische Visie</i>	14
2.3.2 <i>Structuurvisie 2013</i>	15
2.3.3 <i>Bestemmingsplan Buitengebied</i>	16
2.3.4 <i>Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd</i>	16
HOOFDSTUK 3 PROJECTPROFIEL	20
3.1 Huidige situatie	20
3.3 Toekomstige situatie.....	21
HOOFDSTUK 4GEBIEDSPROFIEL.....	26
4.1 Omgevingsbeschrijving	26
HOOFDSTUK 5 OVERIGE ASPECTEN.....	28
5.1 Milieu	28
5.1.1 <i>Bodem</i>	28
5.1.2 <i>Lucht</i>	29
5.1.3 <i>Geur</i>	30
5.1.4 <i>Geluid</i>	33
5.1.5 <i>Externe veiligheid</i>	34
5.2 Water	36
5.2.1 <i>Beleid</i>	36
5.2.2 <i>Bodemopbouw en geohydrologie</i>	37
5.2.3 <i>Uitwerking</i>	39
5.3 Natuur.....	39
5.4 Cultuurhistorie.....	41
5.5 Archeologie.....	42
5.6 Duurzaamheid.....	44
5.7 Mobiliteit	44
5.8 Feitelijke belemmeringen	44
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING	45
6.1. Algemeen.....	45
6.2 Wijze van toetsen	46
HOOFDSTUK 7 HANDHAVING EN UITVOERING	48
7.1. Handhaving.....	48
7.2. Uitvoerbaarheid.....	49
HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	50
8.1 Overleg	50
8.2 Zienswijzen	51

Bijlagen

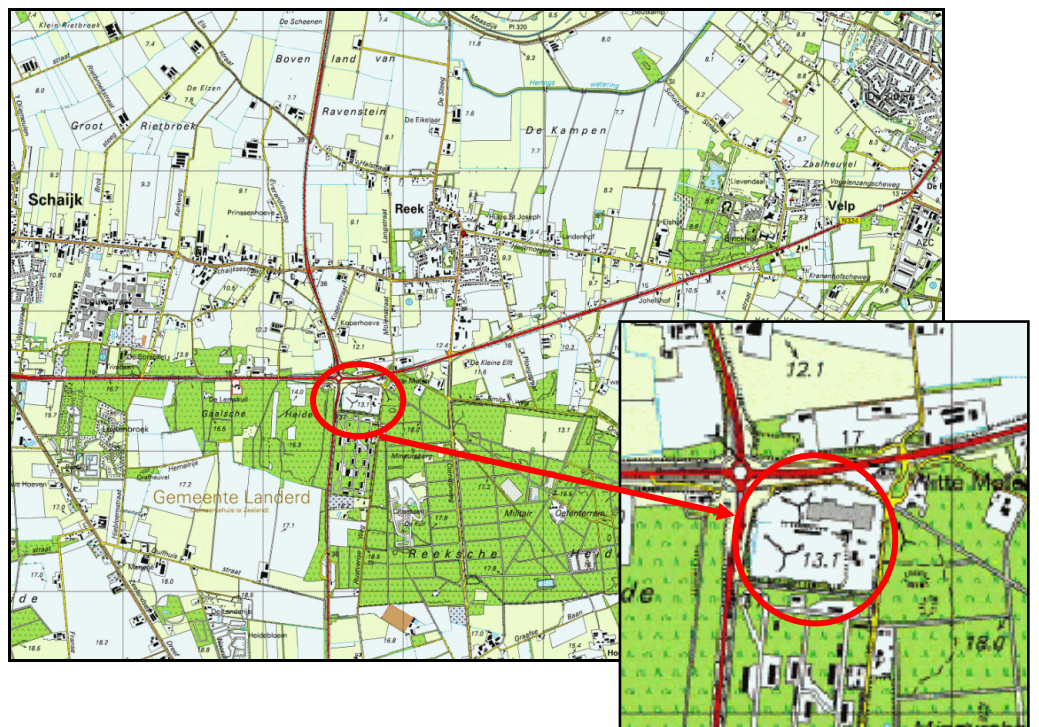
<i>Bijlage 1</i>	Convenant ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en de Vereniging VACO
<i>Bijlage 2</i>	Situatietekening en Landschappelijke kwaliteitsverbetering
<i>Bijlage 3</i>	Bodemonderzoek
<i>Bijlage 4</i>	Akoestisch onderzoek
<i>Bijlage 5</i>	NIBM berekening
<i>Bijlage 6</i>	Watertoets en HNO-tool
<i>Bijlage 7</i>	Quicksan Flora en Fauna
<i>Bijlage 8</i>	Vooroverlegreacties

1.1 ACHTERGROND

Aan de Rustvenseweg, een zijweg van de hoofdweg in de omgeving, ligt het bedrijf van de initiatiefnemer. De eigenaren gaan het bedrijf uitbreiden en vernieuwen. Om deze uitbreiding en vernieuwing te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de oppervlakte aan bebouwing toeneemt.

De uitbreiding is noodzakelijk voor nieuwe bedrijfsactiviteiten. De vernieuwing behelst het onder dak brengen van de opslag van producten, welke nu nog deels buiten plaatsvindt. Verder zullen bedrijfstechnisch afgeschreven bouwwerken, waarin ook asbest zit, worden geamoveerd. Tot slot heeft het bedrijf niet langer de behoefte aan de opslag van autowrakken. De mogelijkheid hiertoe komt met dit bestemmingsplan te vervallen. Door deze ontwikkeling zal er werkgelegenheid behouden blijven binnen de gemeente Landerd.

Figuur 1
Topografische kaart van de locatie



1.2 DOEL

Het doel van dit bestemmingsplan is het creëren van meer bouw mogelijkheden. Het bestemmingsvlak ten behoeve van het bedrijf behoudt hierbij zijn huidige oppervlakte en vorm. De toename van de maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing bedraagt hierbij 1.935 m², van de nu toegestane 12.895 m² naar 14.830 m².

Voor de uitstraling van het gebied heeft de ontwikkeling van het bedrijf enkele voordelen. Een deel van de opslag vindt nu nog buiten plaats. Dit geeft een rommelige uitstraling. Als uitvoering wordt gegeven aan dit plan zal al deze opslag in pandig plaats gaan vinden. Daarnaast zal er aan de westzijde van het perceel een nieuwe groenstrook aangelegd worden. Deze groenstrook zal het bedrijf (deels) aan het zicht onttrekken. De ontwikkeling zal bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het plangebied. Verder komen de banden van over de hele wereld. Een aanvullend voordeel van het naar binnen brengen van de bandenopslag zit in het gegeven dat in sommige banden larven van de tijgermug zitten. Als deze banden buiten liggen, kan het zijn dat deze larven zich ontwikkelen tot een mug. Als de banden binnen worden opgeslagen is dit gevaar er niet. De tijgermuggen ontwikkelen zich namelijk in regenwater dat achter blijft in de band. Als de banden binnen liggen kan er geen regenwater in de banden komen, waarmee de larven zich niet kunnen ontwikkelen. De Nederlandse voedsel en warenautoriteit is betrokken bij de bestrijding van de tijgermug bij bandenbedrijven. Verder is er een convenant gesloten tussen het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en de Vereniging VACO (de bedrijfstakorganisatie voor de banden en wielenbranche in Nederland) (zie bijlage 1). In dit convenant zijn afspraken gemaakt voor bij het importeren van banden en met betrekking tot de droge opslag van geïmporteerde banden uit risicogebieden om te voorkomen dat de larven zich alsnog ontwikkelen. Het bedrijf krijgt, door de opslag van banden welke uit de risicogebieden komen naar binnen te verplaatsen, de mogelijkheid zich te houden aan dit convenant.

Verder zullen enkele bedrijfstechnisch afgeschreven bouwwerken worden geamoveerd. Twee van deze bouwwerken bevatten asbest. Verder zal met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan het niet langer mogelijk zijn om autowrakken binnen het plangebied op te slaan.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied bestaat de gronden zoals weergegeven in onderstaand figuur. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 6,2 ha. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie G, 736, 762, 766, 767, 805, 840, 841, 842, 843, 847 en 848.

Figuur 2
Plangrens



1.4 LEESWIJZER

In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied. Vervolgens wordt aan de hand van een projectprofiel (hoofdstuk 3) en aansluitend door middel van een integraal gebiedsprofiel Hoofdstuk 4) een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van het project en zijn omgeving.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren project dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het project zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

Hoofdstuk 6 geeft een nadere onderbouwing van de juridisch relevante aspecten en het proces van vooroverleg en inspraak.

Figuur 3
Bestaande situatie met
de te slopen bebouwing



HOOFDSTUK **2** PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het plan heeft betrekking de wijziging van de bestemming van het perceel Rustvenseweg 2 te Reek, ten behoeve van het uitbreiden van de bouwmogelijkheden van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

2.1 NATIONAAL KADER

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provinciën dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening Ruimte wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

2.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de

nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provinciën niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Afweging Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande bedrijfsruimte. Het bouwplan is compact van opzet. Door de uitvoering van het plan zal de landschappelijke kwaliteit zo veel mogelijk worden versterkt, door de opslag inpandig te brengen en het aanleggen van een groenstrook. Vanuit het Rijksbeleid zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

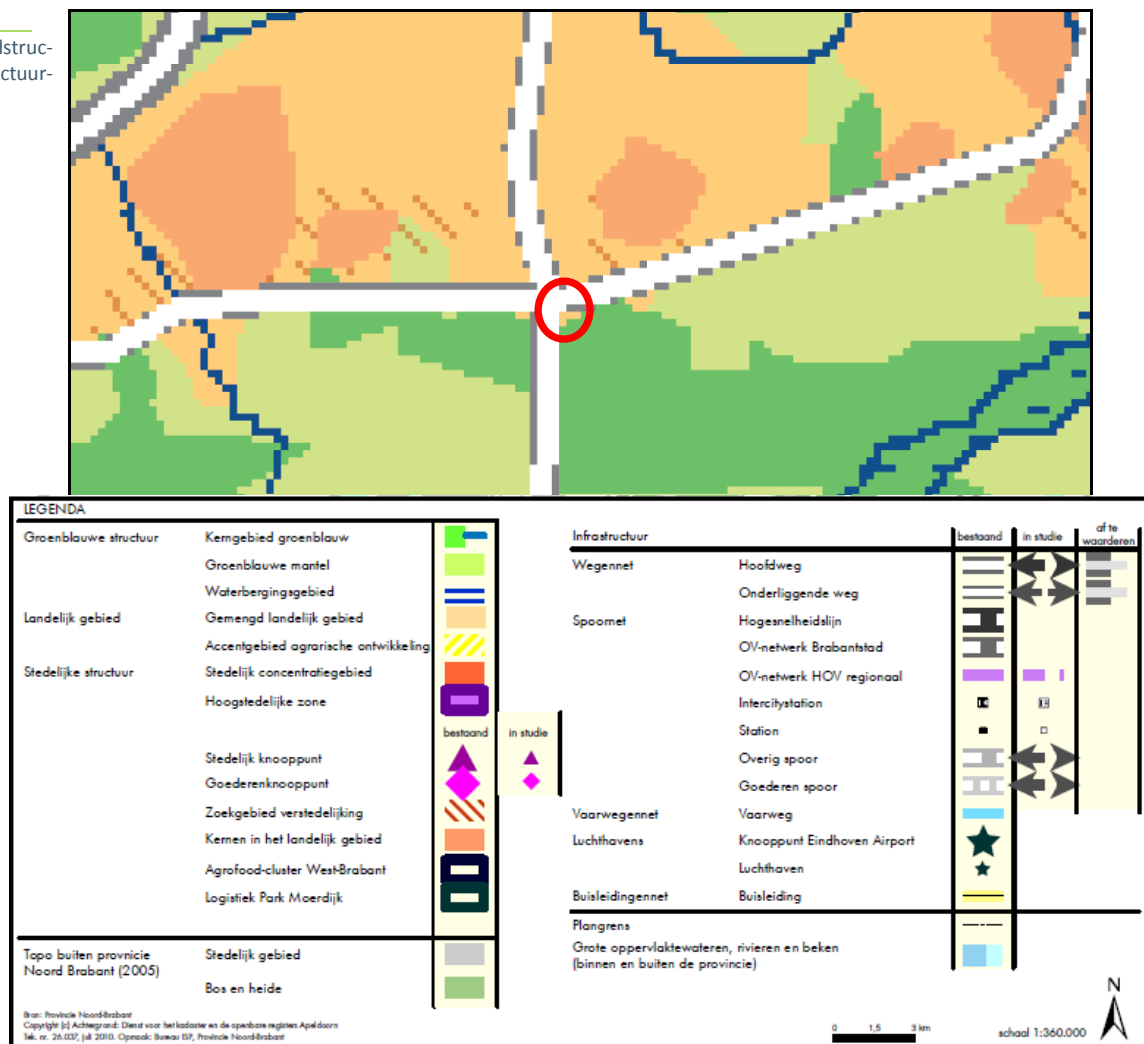
2.2.1 *Structuurvisie Noord-Brabant*

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. In deze Structuurvisie benoemt de provincie een aantal opgaven, te weten:

- onder druk staande ruimtelijke druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderd landelijk gebied;
- toename behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Deze opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Figuur 4
Uitsnede Hoofdstructuur-
kaart Structuur-
visie 2010



Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in gebied met het perspectief gemengd landelijk gebied: gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Het provinciaal beleid beschouwt het gehele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

De structuurvisie 2010 biedt ruimte aan de gewenste ontwikkeling. Het plan draagt bij aan een multifunctioneel gebruik van het gebied en versterkt het de economische draagkracht van het buitengebied. Verder draagt de ontwikkeling bij aan de verdere ontwikkeling van de gebiedskwaliteiten, door de wijze waarop het bedrijf landschappelijke ingepast zal gaan worden in het landschap. De aansluiting met het ten zuiden van het plangebied gelegen bosgebied wordt verstrekt. De totale ruimtelijke kwaliteit zal hiermee verbeteren. Het betreft verder een bestaande functie welke reeds lange tijd op de locatie gevestigd is en ruimte krijgt om zich verder te ontwikkelen.

2.2.2

Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 is de partiële herziening van de Structuurvisie uit 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze herziening voorziet niet in een nieuwe visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant maar in een herziening op onderdelen.

De herziening richt zich op het verwerken van de volgende besluiten van Provinciale Staten:

- transitie van stad en platteland, een nieuwe koers (PS december 2011) ;
- structuurvisie deel D Brainport-Oost (PS juni 2011) en deel E Grenscorridor (PS juni 2012);
- intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen (PS maart 2012);
- Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022 (PS september 2012);
- startnotitie Samenhangend beleid voor de Ondergrond (december 2012);
- transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 (PS maart 2013);
- investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

Ten aanzien van het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie 2010 zijn er geen wijzigingen. Het beleid ziet er nog steeds op toe dat bestaande ontwikkelingsmogelijkheden gerespecteerd worden. Ook binnen de herziening van de structuurvisie is het plan passend.

2.2.3

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 14 maart 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Ten aanzien van de ontwikkeling van een niet agrarisch bedrijf zijn regels opgenomen in de Verordening ruimte 2014. De regels die voor onderhavig project van toepassing zijn, zijn als volgt:

In afwijking van het eerste lid van artikel 7.10, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

De eerste voorwaarde waaraan voldaan moet worden is dat de uitbreiding in verhouding moet staan tot de bestaande omvang. De omvang van het bouwperceel neemt niet toe, deze blijft gelijk. De oppervlakte aan bebouwing zal wel toenemen. Echter is een groot deel van de toename aan bebouwing te verklaren door het onder dak brengen van een deel van de opslag van materialen welke nu buiten plaatsvindt. Dit

komt de ruimtelijke uitstraling van het gebied ten goede. Met het onder dak brengen van deze bestaande opslag kan het bedrijf eveneens voldoen aan het convenant dat gesloten is tussen het ministerie Volksgezondheid, Welzijn en Sport en de Vereniging VACO, wat het risico op de verspreiding van de tijgermug beperkt. Tot slot blijft met de uitbreiding van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak sprake van een goede verhouding tussen bebouwde (25%) en onbebouwde ruimte (75%).

Ten aanzien van de tweede voorwaarde geldt dat de omvang van het bouwperceel niet toeneemt. Doordat het bouwperceel niet vergroot wordt, wordt er voldaan aan deze voorwaarde.

Ter tegemoetkoming aan de derde voorwaarde zal het bedrijf een aantal maatregelen nemen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten eerste zal aan de west- en noordwestzijde van het plangebied geïnvesteerd worden in de aanleg van een groenstrook. Met de investering in deze groenstrook worden verdwenen groenstructuren teruggebracht. Het zicht op het plangebied vanaf de provinciale weg en de Rijksweg wordt verbeterd. Verder zullen er binnen het plangebied verschillende verouderde en (voor een deel) asbesthoudende gebouwen worden gesloopt. De aan de oostzijde van het plangebied aanwezige laurierhaag, wat een niet inheemse plantensoort is, zal worden gerooid. Hiervoor in de plaats zal een inheemse, groenblijvende haag worden aangeplant.

Een deel van de buitenopslag inpandig worden gebracht. Voor zover er sprake blijft van buitenopslag zal deze in zijn geheel aan het zicht onttrokken worden door de nieuwe bebouwing en groenelementen, waarbij de mogelijkheid om sloopvoertuigen op het terrein op te slaan komt te vervallen. Dit alles leidt tot een in haar geheel betere uitstraling van het bedrijventerrein, waarmee er sprake is van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als uitvoering wordt gegeven aan dit plan.

Naast de investeringen in de landschappelijke kwaliteit zal het bedrijf ook investeren in maatschappelijke kwaliteitsverbetering. In de eerste plaats gaat het hierbij om het naar binnen brengen van de autobanden welke afkomstig zijn uit de risicogebieden ten aanzien van de tijgermug. In het verlengde hiervan voert de universiteit Wageningen eens in de twee weken controles uit op de aanwezigheid van de tijgermug op het terrein. Hiertoe heeft zij op de locatie een vanginstallatie opgesteld. Een tweede maatschappelijke investering is betreft de verwijdering van de asbesthoudende bebouwing op het terrein. Hiermee wordt vervuiling met asbest voorkomen alsook overlast naar de omgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de vereisten uit de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

De afgelopen jaren zijn de gemeente en de initiatiefnemer in gesprek geweest over de huidige bedrijfslocatie met als doel op constructieve wijze te komen tot oplossingen. Redenen waren onder meer een gedateerd bestemmingsplan en diverse bouw- en uitbreidingsplannen. In 2011 heeft de initiatiefnemer het voortouw genomen door het laten opstellen van een integraal plan voor de locatie. In het voorjaar van 2012 heeft dit geleid tot een planversie waarover partijen het in principe eens zijn. Tijdens de voorbereidende raadsvergadering van 11 juni 2012 heeft de gemeenteraad aangegeven te kunnen instemmen met de beoogde opzet. Mede op basis hiervan heeft het college van burgemeester en wethouder van Landerd op 3 juli 2012 besloten om, onder een aantal strikte voorwaarden, principemedewerking te verlenen aan het initiatief. Als

gevolg van verschillende bedrijfsomstandigheden is de ontwikkeling vervolgens enige tijd geparkeerd. Inmiddels is de uitbreidingsvraag van de initiatiefnemer weer actueel.

Het nu voorliggende plan is een uitwerking van de integrale opzet waarmee in 2012 is ingestemd. In de toelichting van dit bestemmingsplan is verantwoord op welke wijze invulling wordt gegeven aan de door het college gestelde voorwaarden, welke later in deze paragraaf behandeld.

2.3.1 Strategische Visie

De gemeente wil in 2020 een gemeente zijn, waar – gemeten naar de mogelijkheden van de eigen schaal - voldoende werkgelegenheid wordt geboden, voor de eigen inwoners, binnen de eigen gemeentegrenzen.

Een gemeente ook, waar – als versterking van dat streven - startende en kleinschalige ondernemers zich graag vestigen en in het algemeen, ondernemers een klimaat ervaren waarin hen ruimte wordt geboden. Ondernemers moeten zelf investeren en kwaliteit bieden. Als zij die kwaliteit willen uitbreiden, moeten ze een positieve gemeente treffen, die primair de houding aanneemt van "ja, mits ..." in plaats van "nee, tenzij ...". Daarbij moeten ondernemers – zoals alle burgers - kunnen rekenen op een snelle gemeentelijke besluitvorming.

In deze strategische visie, staat een positief woon-, werk- en leefklimaat centraal. Een positief ondernemersklimaat, ondersteund door mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding, is daar een belangrijke invulling van. Landerd zal in dat opzicht concurrerend met zijn omgeving kunnen zijn door de beschikbare ruimte, die van hoge kwaliteit is en een naar verhouding gunstige grondprijs heeft.

Voor dit plan geldt dat de ondernemer met het plan bijdraagt aan het behoud van werkgelegenheid binnen de gemeente Landerd. Ook zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren door de investeringen welke gepaard gaan met dit plan, zoals de groenstrook en het slopen van oude afgeschreven bebouwing. Dit is wat verwacht wordt van ondernemers in de gemeente. Het meewerken van de gemeente aan dit initiatief past eveneens binnen deze visie, daar de gemeente het uitgangspunt hanteert van ja, mits. De voorwaarden welke de gemeente heeft verbonden aan dit plan zijn als volgt:

- het huidige bouwvlak mag worden losgelaten. In beginsel komt daarmee het hele terrein in aanmerking voor bebouwing;
- de maximaal te bebouwen oppervlakte (inclusief bestaande bebouwing, maar exclusief bedrijfswoning Rustvenseweg 4) bedraagt 14.830 m³;
- de maximale nokhoogte bedraagt 11,65 meter ten opzichte van het peil Rustvenseweg;
- de bestaande en op te richten bebouwing (bedrijfshallen en bedrijfsunits) zijn enkel voor eigen gebruik. Verhuur aan derden is niet toegestaan;
- de beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan, namelijk Rustvenseweg 4;
- de ontwikkeling gaat gepaard met de sloop van elk van de volgende gebouwen;
 - open loods;
 - fietsenhok;
 - semipermanente bedrijfsunits;
- de opslag van gebruikte, ongebruikte en/of uit gebruikte onderdelen samengestelde voertuigen en niet aan het gebruik onttrokken bruikbare onderdelen is niet meer toegestaan;

- enkel de buitenopslag van banden en wielen is toegestaan. Deze opslag wordt een minimum beperkt en wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken;
- de ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing op eigen terrein met houtopstand aan de provinciale weg en de Rustvenseweg en de instandhouding daarvan;
- hiervoor dient een inpassingsplan te worden opgesteld;
- de initiatiefnemer stelt een beeldkwaliteitsplan op dat vervolgens ter toetsing wordt voorgelegd aan de dorpsbouwmeester H. de Mare;
- de geëiste fysieke kwaliteitsverbetering, in de vorm van sloop en landschappelijke inpassing wordt zo veel mogelijke vooraf of gelijktijdig met de eerste beoogde ontwikkelingen gerealiseerd;
- om bovenstaande afspraken en de zekerheden voor alle partijen te waarborgen wordt een anterieure overeenkomst gesloten (mede op verzoek van De Molen Banden);
- hierin wordt tevens het verhalen van planschade geregeld die voor rekening van initiatiefnemer komt.

In de rest van deze toelichting zal aangetoond worden dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

2.3.2

Structuurvisie 2013

Op 30 januari 2014 heeft de gemeente Landerd de Structuurvisie 2013 vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd. Daarbij is er bewust voor gekozen niet te vertrekken vanuit de lopende beleidskaders, maar vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn. Als een project past binnen de uitgangspunten van deze structuurvisie kan er meegewerkt worden aan dat project. Er is hierbij onderscheid gemaakt in 8 deelgebieden en zes beleidsvelden (onderverdeeld in 10 functies, waaronder de voor dit plan relevante functie bedrijven).

Per deelgebied en per functie is specifiek beleid opgesteld. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het agrarisch gebied met beperkingen voor de veehouderij. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het behoud en versterken van de landschappelijke karakteristieken, in samenhang met het agrarisch karakter.

In dit geval betreft het een bestaand bedrijf op een bestaand bedrijventerrein. De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zijn ook binnen dit thema centrale begrippen. Het beleid is verder gericht op:

- Het (waar mogelijk) faciliteren van de bestaande bedrijven;
- Het doelmatig blijven benutten van de bestaande terreinen.

In dit geval betreft het een bestaand bedrijf dat zich verder ontwikkelt op een bestaand bedrijventerrein. Het bedrijventerrein hoeft ten behoeve van het voorliggende plan niet vergroot te worden. Het bestaande terrein zal doelmatiger benut worden.

Met de uitvoering van het plan worden tevens maatregelen genomen welke de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3. Door de investering zal er sprake zijn van een bedrijf dat haar bedrijfsvoering op een duurzame, op de toekomst gerichte wijze voort kan zetten.

Concluderend kan gesteld worden dat het voorliggende plan passend is binnen de structuurvisie 2013.

2.3.3

Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan dat vigeert, is het bestemmingsplan “Buitengebied” dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landerd op 23 mei 2013. De geldende bestemming ter plaatse is “Bedrijf” met de aanduiding “bedrijfswoning” en “specifieke vorm van bedrijf - 63”, wat betekent dat verkoop, assemblage, montage, reparatie en opslag van gebruikte en ongebruikte banden, velgen en wielen en klein onderhoud aan personenauto’s toegestaan zijn. De bestemming “Bedrijf” is voorzien van een bouwvlak, waarbinnen maximaal 12.895 m² aan bebouwing aanwezig mag zijn. Verder heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” en een andere deel “Waarde - Archeologie 4”. Tot slot ligt over een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding “Veiligheidszone – LPG”.

Figuur 5
Uitsnede bestemmings-
plankaart



Het voorliggende plan voorziet in een grotere oppervlakte aan bebouwing dan is toegestaan in het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing 12.895 m². Het plan biedt geen mogelijkheden om deze oppervlakte aan bebouwing welke is toegestaan te vergroten. Om deze reden is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt de toegestane oppervlakte aan bebouwing welke is vergroot tot de benodigde omvang van 14.830 m². Dit betekent een toename van de toegestane hoeveelheid aan bebouwing van 15%, wat een relatief kleine ontwikkeling betreft ten opzichte van het vigerende plan ter plaatse. Bovendien blijft ook na uitbreiding van de bebouwing sprake van een goede verhouding tussen de bebouwde (25%) en onbebouwde oppervlakte (75%).

2.3.4

Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

Op 18 april 2013 heeft de gemeenteraad het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd vastgesteld. Dit kader is een uitwerking van de provinciale normen uit de Verordening ruimte. In het kwaliteitskader is een categorisering uitgewerkt. Dit heeft geleid tot drie categorieën, te weten:

- Categorie 1: lichte impact
- Categorie 2: beperkte impact
- Categorie 3: aanzienlijke impact

Het onderscheid tussen de categorieën komt voort uit de ruimtelijke impact die een ontwikkeling heeft. Categorie 1 ontwikkelingen hebben een beperkte ruimtelijke impact. Hiertegenover hoeft slechts een beperkte investering in kwaliteitsverbetering te staan. Veelal zal landschappelijke inpassing voldoende zijn.

Categorie 2 ontwikkelingen hebben meer ruimtelijke impact. Alleen landschappelijke inpassing volstaat hier niet. Verder zal aansluiting gezocht moeten worden bij de recepten en projecten uit het landschapsbeleidsplan. Ook zal er, indien mogelijk en als de betreffende ontwikkeling daar ruimte toe biedt, één maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel getroffen moeten worden.

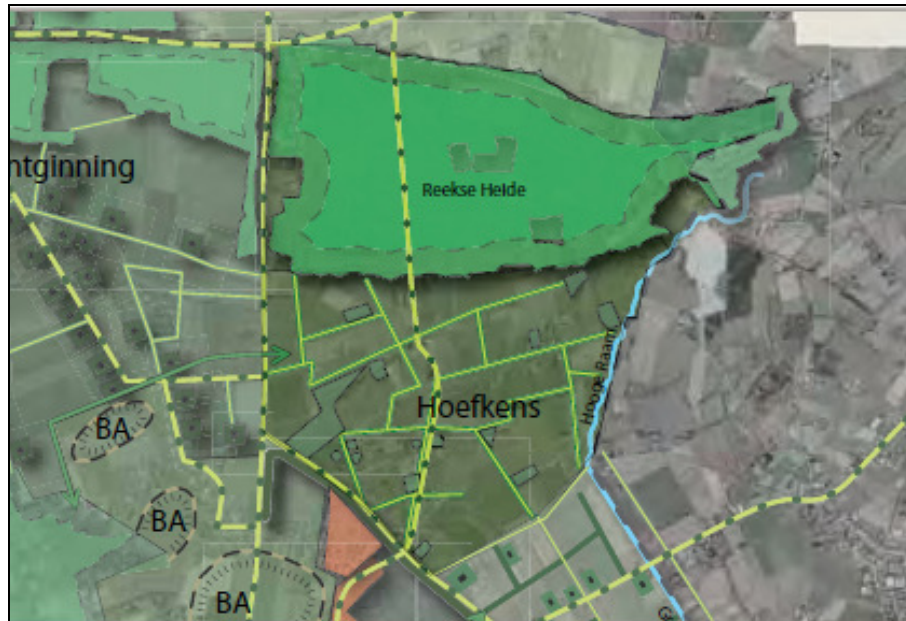
Tot slot zijn er categorie 3 ontwikkelingen welke een grote ruimtelijke impact hebben. Bij een dergelijke ontwikkeling moet er sprake zijn van landschappelijke inpassing. Verder moet aansluiting gezocht worden bij de recepten en projecten uit het landschapsbeleidsplan. Ook zullen er, indien mogelijk en als de betreffende ontwikkeling daar ruimte toe biedt, twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen moeten worden.

De kwaliteitscommissie, die ruimtelijke ontwikkelingen toets aan het kwaliteitskader heeft aangegeven dat onderhavige ontwikkeling, een vergroting van de bouwmogelijkheden met 15%, aangemerkt moet worden als een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat landschappelijke inpassing alleen niet voldoende is. Er zal eveneens rekening gehouden moeten worden met het Landschapsbeleidsplan en zijn er, indien mogelijk en als er ruimte voor is, twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen noodzakelijk.

In het Landschapsbeleidsplan is het plangebied gelegen binnen deelgebied Hoefkens. Dit is een ouder landschap met diverse soorten boomstructuren langs wegen, kleine losse bosjes en solitaire bomen. Het streven is om binnen de het gebied het huidige landschap te behouden, waarbij het kleinschalig cultuurlandschap wordt versterkt met kleine bosjes en erfbeplanting. Tevens is het de wens om de laanbeplanting waar mogelijke te versterken. Het recept voor dit gebied bestaat uit de aanleg van de volgende landschapselementen:

- Droge hagen, minimale lengte 20 meter;
- Struweelhaag van meidoorn, minimale lengte 30 meter;
- Hoostamboomgaard, minimaal 8 stuks,
- Droge bosjes, minimale oppervlakte 100 m²;
- Erfbeplanting, passend in de erfstructuur.

Figuur 6
Uitsnede kaart
kwaliteitskader



Met het inpassingsplan dat voor de plangebied is opgesteld, is rekening gehouden met het recept dat voor Hoefkens is opgesteld. Zo wordt aan de oostzijde van het plangebied een nieuwe haag aangeplant met een lengte van 44 meter. Aan de west- en noordwestzijde wordt een strook robuuste erfbepplanting aangelegd. Zie ook bijlage 2 en Figuur 12. Bij het opstellen van het inpassingsplan is sprake van enkele bedrijfsspecifieke omstandigheden waarmee rekening gehouden moet worden.

Ten eerste is er een sterk verloop in de hoogte van het maaiveld. Ten opzichte van de provinciale weg is de bedrijfslocatie ongeveer 3 meter lager gelegen. Dit heeft de gekozen breedte van het groenelement aan de westzijde bepaald, in die zin dat verbreden geen meerwaarde biedt in het kader van het inpassen van het bedrijf in het landschap. Dit omdat deze verdere verbreding niet waargenomen kan worden vanaf de Provinciale weg.

Ten tweede is het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk dat er sprake is van een hekwerk rondom de bedrijfslocatie. In het verleden, voor de plaatsing van het huidige hekwerk met sensoren en aanvullend daarbij warmtecamera's, heeft er regelmatig diefstal van banden plaatsgevonden. De verzekeraar heeft vervolgens geëist dat er maatregelen genomen zouden worden. Dit betreft dit hekwerk. Voor de aanwezige sensoren is het noodzakelijk dat er rondom het hekwerk sprake is van een vrije strook grond van tenminste 1,5 meter. Dat is de reden dat deze strook is aangehouden in het inpassingsplan.

Naast de investering in het landschap is het, omdat er sprake is van een categorie 3 ontwikkeling, zover mogelijk, vereist dat geïnvesteerd wordt in ten minste twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen.

De eerste investering welke het bedrijf wenst te plegen is het voorkomen van de verspreiding van de tijgermug. De banden afkomstig uit risicogebieden worden in de toekomstige situatie niet langer in de buitenlucht opgeslagen. Hiermee wordt voorkomen dat de banden nat worden en er water in komt te staan, waardoor de larven zich kunnen ontwikkelen. Dit is eveneens in lijn met het convenant dat is gesloten tussen het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en de Vereniging VACO (de bedrijfstakorganisatie voor de banden en wielenbranche in Nederland).

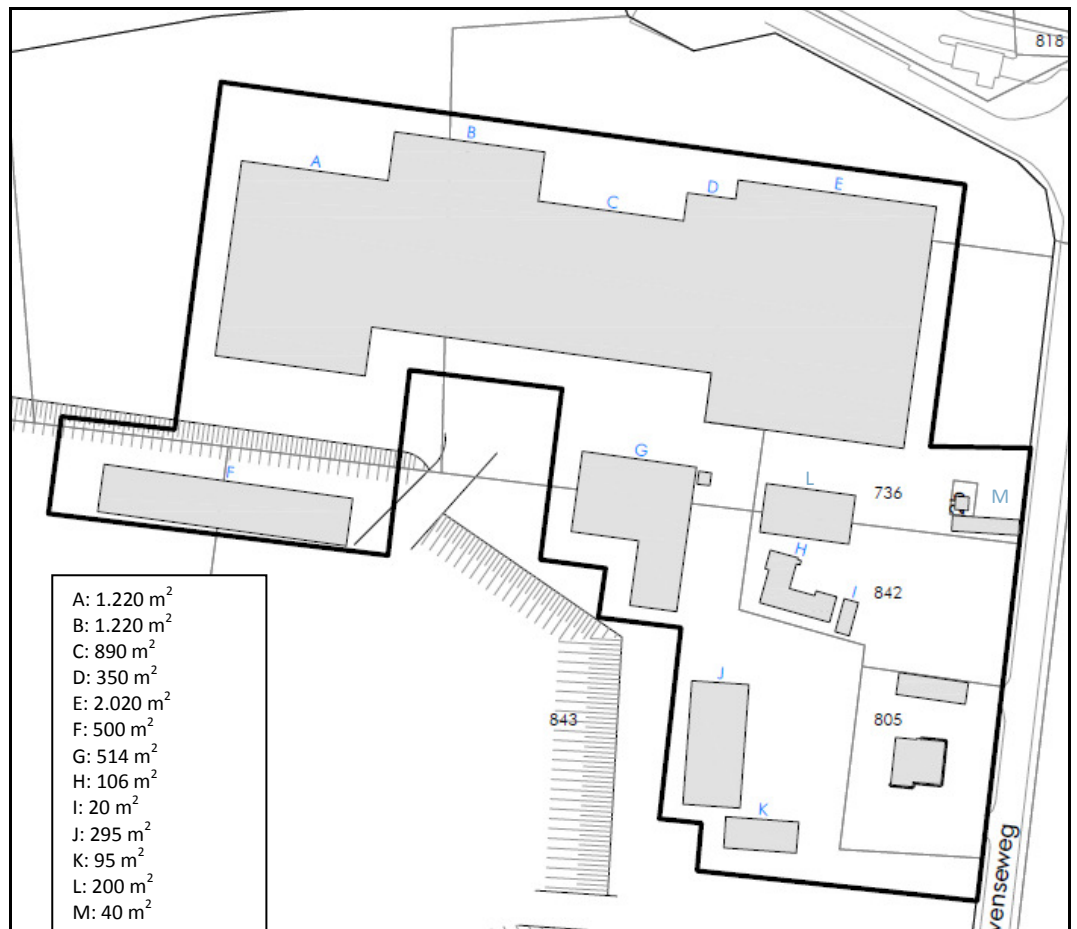
De tweede maatschappelijke investering betreft het amoveren van gebouwen waarin asbest zit. Door deze bouwwerken te verwijderen wordt voorkomen dat er in de toekomst vervuiling met asbest optreedt of dat er overlast in de omgeving ontstaat.

Concluderend kan gesteld worden dat er in het kader van het Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd voldoende geïnvesteerd wordt, zowel in landschappelijke als in maatschappelijke kwaliteitsverbetering.

3.1 HUIDIGE SITUATIE

Het voorliggende plangebied is gelegen in het buitengebied van de Gemeente Landerd langs twee doorgaande wegen en in de buurt van een niet langer in gebruik zijnde MOB-complex. De locatie is plaatselijk bekend als Rustvenseweg 2 te Reek.

Figuur 7
Huidige situatie op het perceel



Op de locatie Rustvenseweg 2 is een bedrijf gevestigd welke banden verkoopt, assembleert, monteert en repareert. Ten behoeve van deze activiteiten slaat het bedrijf van gebruikte en ongebruikte banden, velgen en wielen op. Verder vindt er klein onderhoud aan personenauto's plaats.

Figuur 8
Foto's van huidige
bebouwing en situatie
op het perceel



De huidige oppervlakte aan bebouwing bedraagt 7.470 m² (exclusief de woning Rustvenseweg 4 en de voormalige bedrijfswoning Rustvenseweg 2a). Voor een beter overzicht van de huidige situatie wordt verwezen naar bijlage 2.

Het overige deel van het terrein, dan niet bebouwd is, wordt gebruikt voor de opslag van banden en andere materialen welke noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en het manoeuvreren van het interne verkeer. Verder mogen op de locatie autowrakken worden opgeslagen.

Figuur 9
Beeld huidige situatie
vanaf de Provinciale
Weg Zuid



3.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Gezien de marktontwikkelingen van de laatste jaren met betrekking tot de enorme toename van het gebruik van winterbanden en de opslag van zomer- en wintersets, is een forse uitbreiding van de opslagcapaciteit noodzakelijk. Dit heeft reeds geresulteerd in een uitbreiding van de opslagcapaciteit voor de andere vestigingen van het bedrijf.

Gezien het succes van deze uitbreidingen en het potentieel in andere werkgebieden, wil BGN graag ook haar magazijn capaciteit uitbreiden op haar bedrijfsterrein te Reek. Dit magazijn moet een centrale, strategische functie krijgen voor de activiteiten in de provincie Brabant, het werkgebied Nijmegen–Den Bosch–Tilburg–Eindhoven–Venlo, waardoor BGN meer regionale slagkracht krijgt tegenover landelijke concurrenten.

Naast dit magazijn wil het bedrijf aan de kant van de Rijksweg op termijn een aantal Bedrijfsunits realiseren. Daarnaast willen zij het magazijn aan de zijkant voorzien van een overkapping, zodat ook grotere banden en wielen droog worden opgeslagen, wat moet leiden tot een efficiëntere bedrijfsvoering en de bestrijding van de tijgermug.

Het voornemen behelst het uitbreiden van de bebouwing. Hierbij zullen er tevens een aantal gebouwen gesloopt gaan worden. Van de te slopen gebouwen bevatten er twee asbest, te weten het fietsenhok en de open loods. Verder worden de semipermanente bedrijfsunits geamoveerd. Naast het slopen van deze bouwwerken geeft het bedrijf de mogelijkheid op om in de toekomstige situatie autowrakken of delen van autowrakken op het terrein op te slaan. Alleen de opslag van banden en daarbij behorende artikelen (velgen en dergelijke) zal toegestaan zijn. De overige activiteiten blijven ongewijzigd aanwezig binnen het plangebied.

Figuur 10
Overzicht te slopen
bebouwing



Ter vervanging van de te slopen bouwwerken zullen twee nieuwe bedrijfshallen, een aantal nieuwe bedrijfsunits en een nieuwe overkapping worden opgericht. Verder zal de Romneyloods vernieuwd worden. Ook is de aanleg van een groenstrook voorzien aan de westkant van het bedrijf. De toekomstige situatie is weergegeven in de onderstaande figuur.

Een verdere ontwikkeling vindt plaats ten aanzien van de werkomstandigheden. Door het onder dak brengen van een groot deel van de opslag hoeft het personeel veel minder in weer en wind haar werk uit te voeren. Op dit moment moet het personeel in de regen en bij vrieskou in de buitenlucht werken. Dat zal straks tot een minimum beperkt worden. Verder wordt een deel van het terrein verhard. In droge periodes leidt dit tot minder stofvorming, wat de werkomstandigheden tijdens deze periodes sterk verbetert.

Tevens gaat het bedrijf versleten banden verwerken tot producten welke hergebruikt kunnen worden. De banden welke versleten zijn voert het bedrijf tot op heden allemaal af. Dit leidt niet alleen tot transportbewegingen, een groot deel van deze banden kan op dit moment niet verwerkt worden. Dit heeft tot gevolg dat deze op een milieuvriendelijke wijze verwerkt worden. Door deze banden op het eigen terrein te verwerken wordt het aantal vervoerbewegingen van het bedrijf verlaagd. Het afvoeren van het verwerkte product vraagt minder vervoersbewegingen omdat er minder 'lucht' in de banden zit. Bovendien neemt het bedrijf hiermee haar verantwoordelijkheid, ten aanzien van het voorkomen van de milieuvervuiling. Door de banden te verwerken wordt het mogelijk deze te hergebruiken voor andere zaken.

De keuze voor twee separate gebouwen voor de opslag van banden is een bewuste. Er is binnen de bedrijfsvoering onderscheid te maken tussen ten twee stromen van banden. De ene stroom van banden moet op een andere wijze opgeslagen worden. Dit heeft te maken met de doelgroep. Voor de productgroep moeten de banden 'schoon' opgeslagen worden. Voor de andere stroom banden is het schoon houden van banden minder van belang. In de huidige situatie liggen deze banden in hetzelfde gebouw opgeslagen. Dit maakt dat de banden welke schoon moeten blijven toch vies worden. Zij moeten dan voor gebruik gereinigd worden. Het opslaan van alle banden in één bouwwerk is om deze reden geen optie. Hierbij zullen de banden uit risicolanden met betrekking tot de tijgermug, conform het eerder genoemde convenant, te allen tijde binnen opgeslagen worden. Verder geeft een groter bouwwerk belemmeringen op het aspect van brandveiligheid. Om welke redenen twee kleinere bouwwerken beter is.

Figuur 11
 Toe te voegen
 bebouwing



De hoeveelheid bebouwing welke wordt toegevoegd op het perceel is als volgt (zie ook bijlage 2):

Gebouw	Oppervlakte in m ²
<i>Bedrijfshal</i>	2.500
<i>Bedrijfshal</i>	2.500
<i>Overkapping</i>	560
<i>Open loods</i>	1.080
TOTAAL	6.640

Van de bestaande bebouwing blijft 6.580 m² aanwezig. Er komt 6.640 aan bebouwing bij. De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt in de toekomstige situatie 13.220 m² (exclusief de woning Rustvenseweg 4). Dit is minder dan de maximale oppervlakte aan bebouwing als genoemd in de door de gemeente gestelde voorwaarden van 14.830 m².

De landschappelijke inpassing aan de westkant van het bedrijf zal bestaan uit een groenstrook met een breedte van minimaal 15 meter. Van deze 15 meter is reeds 5 meter inpassing reeds aanwezig.

Figuur 12
Landschappelijke
inpassing



Doordat er gekozen is voor hoog opgaande beplanting, zal het bedrijf vanaf die zijde geheel aan het zicht onttrokken worden. Daarnaast is het peil van de Provinciale Weg Zuid hoger dan het peil van de gronden waarop de bouwwerken worden opgericht. Hiermee wordt de ruimtelijke impact van het bedrijf reeds beperkt.

Met het bovenstaande inpassingsplan wordt voldaan aan de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing van het plan.

4

HOOFDSTUK 4 GEBIEDSPROFIEL

4.1 OMGEVINGSBESCHRIJVING

Het plangebied is lokaal bekend als Rustvenseweg 2 te Reek. Het is gelegen in het tussengebied van de kernen Reek en Schaijk. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een voormalig MOB-Complex van defensie. Ten westen ligt de Gaalsche heide. Ten oosten van het plangebied ligt de Reeksche Heide. Ten noorden bevinden zich landbouwgronden en het bebouwingslint van de Schaijksestraat.

Figuur 13
Luchtfoto
planomgeving



De Molen Banden maakt onderdeel uit van Banden Groep Nederland bv (BGN), welke zich primair bezig houdt met de verkoop van banden voor diverse doeleinden en toepassingen.

BGN heeft vestigingen in Amsterdam, Alkmaar, Zaandam, Almere, Huizen, Naarden, Everdingen, Son en Reek. Bij de belangrijkste bandenleveranciers in Nederland zijn zij voor de meeste productgroepen één van de grootste klanten in de vervangingsmarkt en staan wij te boek als één van de loyaalste partners in de markt. Zij hebben dan ook partnerships met de grote bandenmerken zoals Michelin, Goodyear, Dunlop, Pirelli en Continental.

Het hoofdkantoor van BGN is gevestigd in Reek op het terrein van De Molen Banden en in totaal zijn er 125 mensen werkzaam, waarvan een 60-tal in Reek. De totale omzet van de groep ligt rond de 35 miljoen Euro.

Gezien de marktontwikkelingen van de laatste jaren met betrekking tot de enorme is een forse uitbreiding van de in pandige opslagcapaciteit noodzakelijk. Tevens kan hierdoor voldaan worden aan het eerder genoemde convenant en de verbeteren de werkomstandigheden ter plaatse aanzienlijk.

De hoofdwegen in de omgeving zijn de N277 en de N324, beide provinciale wegen. Deze wegen zijn beide aan te merken als gebiedsontsluitingswegen welke bovenlokaal verkeer verwerken. De Reeksche Heide, dat ten oosten van het plangebied ligt, is in gebruik als een militair oefenterrein. De Gaalsche heide was in het verleden eveneens een militair oefenterrein, maar is omgevormd tot een natuur- en recreatiegebied.

5

HOOFDSTUK OVERIGE ASPECTEN

5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de alle relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 Bodem

Om te bepalen of de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functie is door Öko-Care B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd rapportnummer RS011818A, d.d. 10 april 2014). De conclusie van dit onderzoek is als volgt (zie ook bijlage 3):

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie Rustvenseweg 2 te Reek wordt het volgende vastgesteld zoals in de onderstaande Tabel 7 is weergegeven:

Tabel 7. Samenvatting resultaten grondmengmonsters en peilbuis verkennend bodemonderzoek.

Deellocatie(s)	Grond (meng)monster	Laagdikte (m-mv)*	Boringen	Vastgestelde overschrijdingen
Onverdacht terrein	GM-1	0,0 – 0,5	1, 3 t/m 7	Barium > A-waarde
	GM-2	0,0 – 0,5	2, 8 t/m 12	PAK's > A-waarde
	GM-3	0,5 – 2,0	1 t/m 3	Barium, Lood > A-waarde

* Als maaiveldhoogte is de hoogte van het maaiveld van de oorspronkelijke bodem aangehouden. De boringen van de ondergrond zijn doorgezet tot minimaal 1,0 m-mv en maximaal 2,0 m-mv, afhankelijk van de grondwaterspiegel.

Deellocatie(s)	Peilbuis	Grondwaterstand (m-mv)	Onderkant Peilfilter (m-mv)	Vastgestelde overschrijdingen
Onverdacht terrein	PB-1	2,60	4,10	Kobalt > S-waarde

Op grond van de analyseresultaten van de verzamelde bovengrondmengmonsters, het ondergrondmengmonster en het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater. Op grond van de voorliggende resultaten wordt geadviseerd het "bovenste" grondwater niet voor consumptie van mens noch dier te gebruiken. Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening gehouden te worden met het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie is

afhankelijk van de kwaliteit van de partij ontgraven grond en de gemeente waar deze wordt toegepast. Voor de verwerking van partijen grond (> 50 m³) als bodem of een grootschalige bodemtoepassing buiten de onderzoekslocatie geldt een meldingsplicht van minimaal 5 dagen voor toepassing bij het bevoegd gezag. Bij hergebruik als bodem wordt de partij grond getoetst aan de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem.

De (eventueel) aangetroffen (half)verhardingslagen maken geen onderdeel uit van dit bodemonderzoek en zijn niet onderzocht. Onderzoek naar de kwaliteit van deze (bouw)stoffen vallen buiten de scope van dit bodemonderzoek. Bij de afvoer van het puin en hergebruik buiten de onderzoekslocatie dient het puin conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit te worden onderzocht. Bij hergebruik van het gebroken steenpuin op locatie of buiten de onderzoekslocatie dient o.a. in verband met de mogelijke aanwezigheid van o.a. asbest zowel met de eisen van de Wet Milieubeheer als ook die van de Arbeidsomstandighedenregeling rekening te worden gehouden. Zo mag het gehalte aan asbest in het (on)gebroken steenpuin de wettelijke norm niet overschrijden.

Het onderzochte perceel is geen eigendom van Öko-Care B.V., noch heeft zij belangen in de aankoop of verkoop hiervan.

Het aspect bodem laat geen belemmering zien voor de omzetting van de bestemming en de bouw van de bedrijfsgebouwen.

5.1.2

Lucht

Uitbreidingsplannen dienen in het ruimtelijk kader te worden getoetst aan titel 5.1 van de Wet milieubeheer. Aan deze wet is de uitvoeringsregeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) gekoppeld door middel van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM.

Besluit NIBM

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde, dat is 1,2 µg/m³ (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

Om een indicatie te krijgen of een project aan te merken is als NIBM heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Deze tool (versie 21 mei 2013) is met name ontwikkeld voor kleinere ruimtelijke projecten. De tool berekent de bijdrage van een plan aan de fijn stofconcentratie op basis van de verkeersbewegingen welke veroorzaakt worden door het project. Deze gegevens moeten in de tool worden ingevoerd. De overige invoergegevens zijn reeds ingevuld, waarbij is uitgegaan van worst-case omstandigheden.

Figuur 14
Uitkomst NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

De uitbreiding van de bedrijfsvoering veroorzaakt maximaal 80 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) met vrachtwagens extra (dit betekent dat 40 vrachtwagens extra de inrichting bezoeken). Dit kan als NIBM aangemerkt te worden (zie ook bijlage 3).

Er is gekeken naar wat het plan behelst in relatie tot de huidige bedrijfsvoering binnen het plangebied. Het plan behelst een uitbreiding van de bouw mogelijkheden op het terrein. Het overgrote deel van deze bebouwing wordt opgericht om buitenopslag inpandig te brengen. Ten opzichte van de huidige situatie zorgt dit niet voor extra verkeersbewegingen. Naast het inpandig brengen van de buitenopslag is de rest van de bebouwing voor nieuwe opslagactiviteiten. Dit zal in de praktijk leiden tot nieuwe verkeersbewegingen. Een gemiddelde vrachtwagen kan maximaal 18 ton aan autobanden vervoeren. Voor een autoband wordt een gemiddeld gewicht hanteert van 7 kilo. Dit betekent dat een vrachtwagen maximaal 2.500 autobanden kan vervoeren. Dit geeft met een aantal van 40 vrachtwagens een maximaal aan- en afvoer van 50.000 autobanden per dag.

Dit aantal banden is dusdanig hoog, dat dit aantal niet iedere dag naar de locatie toe vervoerd zal worden.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling aangemerkt kan worden als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie fijn stof.

5.1.3

Geur

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Worden omliggende bestaande agrarische bedrijven als gevolge van voorgenomen nieuwe ontwikkelingen gehinderd in hun bedrijfsvoering?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat?

Met dit plan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, namelijk de bouw van bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Deze nieuwe geurgevoelige objecten mogen, zie ook vraag 1, geen belemmering geven voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Om deze vraag te kunnen beantwoorden is het noodzakelijke te inventariseren welke agrarische bedrijven in een straal van 1.000 meter rondom het agrarische bedrijf gelegen zijn. In de onderstaande tabel is een overzicht van de aanwezige bedrijven opgenomen. In het overzicht is een onderscheid gemaakt tussen bedrijven waar in het

kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een geuremissiefactor voor is vastgesteld, waarvoor artikel 2 van de Wgv van toepassing is, en bedrijven waarvoor geen geuremissie factor is vastgesteld en waarvoor conform artikel 4 van de Wgv vaste afstanden gelden.

De gemeente Landerd heeft in aanvulling op de Wgv een geurverordening vastgesteld, de Verordening geurhinder een veehouderij 2008. Voor bedrijven waarvoor een geuremissie is vastgesteld hanteert zij de volgende normen:

A	Bebouwde kom stedelijk (alle typen, uitgezonderd lintbebouwing en industrie)	2 odour units
B	Bebouwde kom stedelijk (lintbebouwing, industrie) òf Bebouwde kom landelijk	3 odour units;
C	Buitengebied	12 odour units;
D	Landbouwontwikkelingsgebied	14 odour units;

Voor bedrijven waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld hanteert de gemeente Landerd de volgende vast afstanden:

A	Bebouwde kom stedelijk	100 meter;
B	Bebouwde kom stedelijk (bestaande uit lintbebouwing, industrie) òf Bebouwde kom landelijk	100 meter;
C	Buitengebied	50 meter;
D	Landbouwontwikkelingsgebied	50 meter;

Volgens de geurverordening is het plangebied gelegen in het buitengebied.

Het onderhavige plan zal getoetst dienen te worden aan de gemeentelijke Geurverordening en de Wgv. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de veehouderijen welke in een straal van 1.000 meter rondom het plangebied gelegen zijn. In deze tabel is eveneens opgenomen of er voor het betreffende bedrijf een geuremissiefactor is vastgesteld of niet. In het verlengde hiervan is opgenomen wat de wettelijke te hanteren afstand is of dat er sprake is van een geurcontour. Tot slot is de werkelijke afstand tot het plangebied opgenomen.

Adres	Wel of geen geuremissiefactor	Wettelijke aan te houden afstand	Werkelijke afstand
Koperstraat 3	geen geuremissiefactor	50 meter	281 meter
Everardusweg 1	geen geuremissiefactor	50 meter	715 meter
Everardusweg 2	geen geuremissiefactor	50 meter	780 meter
Everardusweg 3	geen geuremissiefactor	50 meter	480 meter
Schajksestraat 2	geen geuremissiefactor	50 meter	800 meter
Langstraat 1	geen geuremissiefactor	50 meter	850 meter
Everardusweg 6	geuremissiefactor	geurcontour	600 meter
Schajksestraat 16	combinatie	50 meter en geurcontour	630 meter

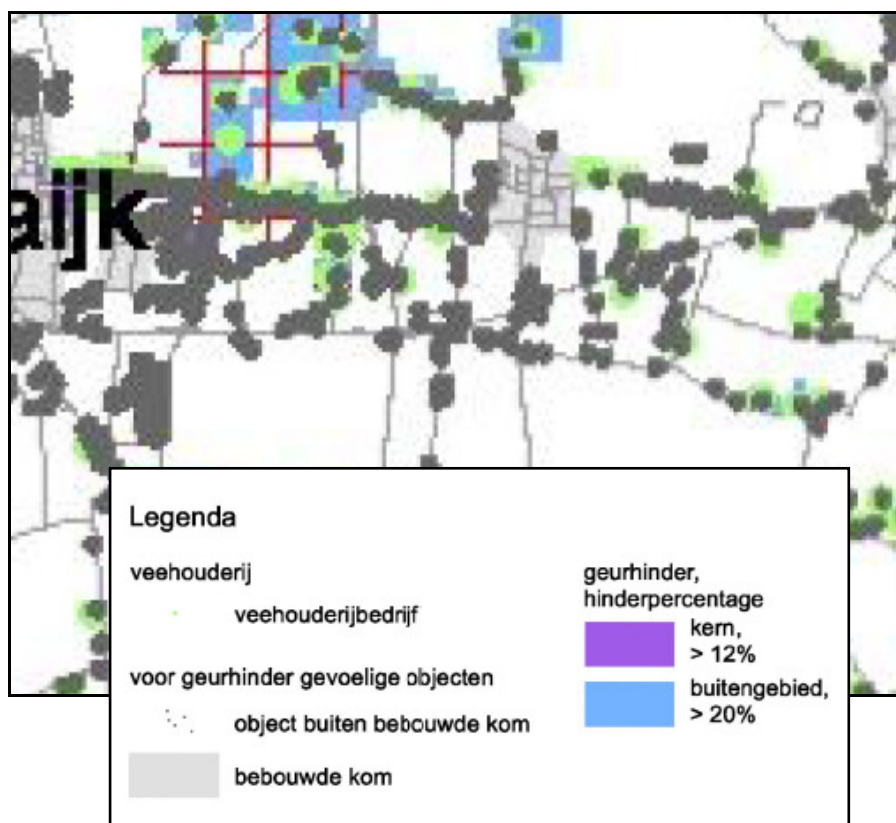
Voor 6 van de 8 bedrijven geldt dat hiervoor de vaste afstand gehanteerd dient te worden en dat aan deze vaste afstand ruimschoots wordt voldaan. Het bedrijf aan de Schajksestraat 16 is een bedrijf waar zowel dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld voorkomen en dieren waarvoor een vaste afstand geldt. Aan de vaste afstand wordt voldaan. De afstand tot het plangebied is in combinatie met de geringe geuremissie (17 Ou_e) dusdanig dat de verwachting is dat de geurcontour niet over het plangebied valt. Bovendien zijn rondom dit bedrijf reeds verscheidene geurgevoelige

objecten aanwezig, welke de bedrijfsvoering van het bedrijf reeds beperken (bijvoorbeeld de woningen aan de Molenstraat 2 en 10, en de woning aan de Rijksweg 37 te Reek). Onderhavige ontwikkeling zal geen beperking betekenen voor dit bedrijf.

Voor het bedrijf Everardusweg 6 geldt dat er dieren gehuisvest worden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Net als voor het bedrijf aan de Schaijksestraat 16 geldt dat er op korte afstand rondom het bedrijf reeds geurgevoelige objecten aanwezig zijn welke de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf aan de Everardusweg 6 belemmeren. Dit zijn onder andere de woningen aan de Grootgaalseweg 2, 4, 6 en 10 en de Rijksweg 58 en 62.

Voor de beantwoording van vraag twee, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de achtergrondbelasting. Recentelijk heeft de provincie Noord-Brabant een nieuwe structuurvisie vastgesteld. Bij deze structuurvisie is een plan-MER opgesteld. In deze plan-MER is de achtergrondbelasting in de gehele provincie Noord-Brabant berekend. Dus ook ter plaatse van het plangebied. Deze berekening is uitgewerkt in de kaart geur en fijn stof belasting uit de plan-MER behorende bij de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014, van 29 mei 2013.

Figuur 15
Uitsnede kaart geur en
fijn stof belasting plan-
MER, Structuurvisie
2010 – herziening 2014



Op deze kaart zijn geurhinderpercentages van meer dan 20% in het buitengebied in kaart gebracht. Een dergelijk geurhinderpercentage komt overeen met een geurbelasting van $10 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ voor de voorgrond en $20 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ voor de achtergrondbelasting.

Uit deze kaart is op te maken dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van lagere achtergrondbelasting dan 20%. Volgens bijlage 6 en 7 van de handreiking bij de Wgv

van Infomill (1 mei 2007) is er bij een achtergrondbelasting van <20% sprake van een goed woon- en leefklimaat in het buitengebied. Concluderend kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de bovenstaande figuur blijkt dat aan de normen en afstanden uit de WGV geurverordening van de gemeente wordt voldaan. Het geuraspect vormt geen belemmering voor de voortgang van het plan.

5.1.4

Geluid

Door G&O Consult is akoestisch onderzoek (rapportnummer 3255a00114 V1, zie ook bijlage 4) uitgevoerd om te kijken of de uitbreiding van het bedrijf geluidstechnisch in te passen is in de omgeving. De aanbevelingen en conclusie van die onderzoek zijn als volgt:

6.1 Bespreking resultaten

De berekende langetijdgemiddelde geluidsniveaus voldoen met de aangevraagde bedrijfssituatie in de dag-, avond- en nachtperiode aan de richtwaarde voor het omgevingsgeluid van 40 dB(A) etmaalwaarde voor wat betreft de omliggende geluidsgevoelige objecten, zoals woningen van derden. Voor wat betreft de woningen gelegen aan de Rijksweg 37, 60 en 62, wordt de voorgestelde etmaalwaarde van 50 dB(A) niet overschreden.

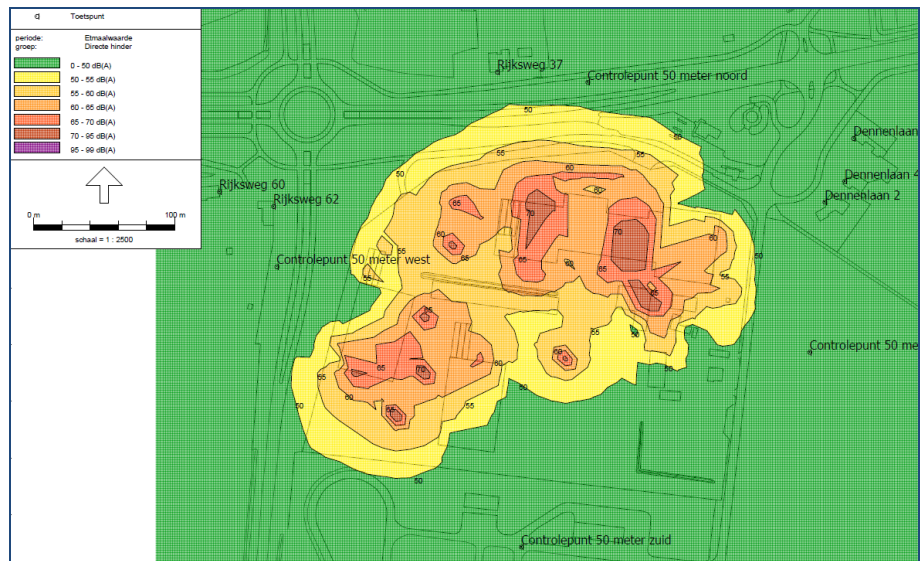
De berekende maximale geluidsniveaus voldoen aan de aanbevolen grenswaarden van 70 dB(A) op alle omliggende geluidgevoelige objecten.

De indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de inrichting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

6.2 Bepaling woon- en leefklimaat

Naast de fysieke toetsing van de geveldelen is ook een prognose gemaakt van de tuin c.q. buitenverblijven van de omliggende woningen, voor de bepaling van het woon- en leefklimaat. Hiertoe is een rekenraster op de omgeving neergelegd, alwaar op een hoogte van 1,5 meter de geluidscontouren zijn berekend. De geluidscontouren zijn uitgedrukt in de etmaalwaarde.

Zowel de Handleiding industrielawaai en vergunningverlening, als de diverse methoden om hinderlijkheid van (industrie)lawaai te beoordelen stellen dat boven een etmaalwaarde van 50 dB(A) het woon- en leefcomfort van de betreffende woningen verminderd wordt.



Uit bovenstaande figuur lijkt dat op de omliggende woningen van derden en hun buitenterreinen een etmaalwaarde heerst van minder dan 50 dB(A) etmaalwaarde, en derhalve de milieukwaliteitsmaat als goed is te classificeren.

6.3 Conclusie

De beoogde uitbreiding van De Molen Banden kan wat betreft de akoestische aspecten als vergunbaar worden geacht. Het woon- en leefklimaat ten aanzien van de omliggende woningen wordt met de beoogde uitbreiding niet onevenredig aangetast.

Concluderend kan gesteld worden de uitbreiding van het bedrijf passend in de omgeving.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Om te bepalen of in de omgeving sprake is van beperkingen voor het plan voortkomende uit het aspect externe veiligheid, is door G&O Consult de paragraaf externe veiligheid opgesteld. Deze paragraaf luidt als volgt:

De Molen banden is voornemens om de activiteiten aan de Rustvenseweg 2 te Reek uit te breiden. Het voornemen bestaat om nieuwe bebouwing op te richten.

Er is reeds sprake van een bestaand bedrijf op deze locatie. De toename aan activiteiten is beperkt, omdat de nieuwe bebouwing gebruikt wordt om producten welke buiten opgeslagen worden in pandig op te slaan.

In de directe omgeving van de inrichting is een tankstation gelegen. Dit betreft een tankstation met de verkoop van lpg.

In onderstaande figuur wordt de situatie in beeld gebracht.

Figuur 16

Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid

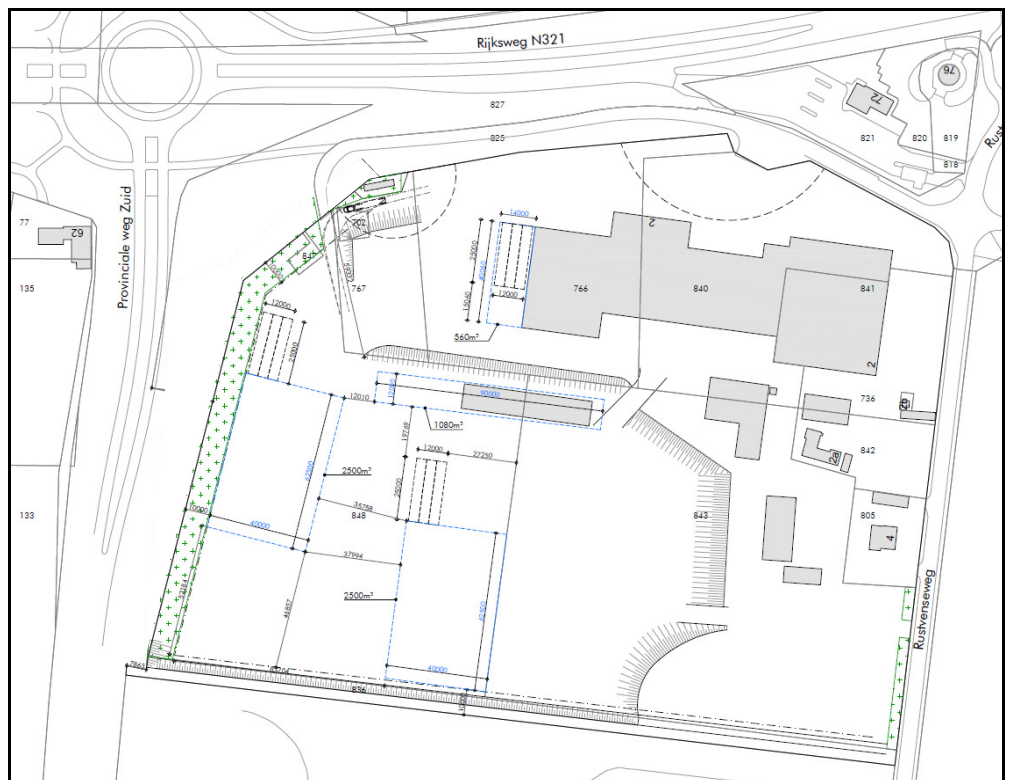


De kleine contour rechts betreft de risicocontour van de afleverinstallatie welke 15 meter bedraagt. De grote contour betreft de contour welke behoort bij het vulpunt en bedraagt 45 meter. De contour links betreft het reservoir met een contour van 25 meter.

De voorgenomen bouwactiviteiten vinden niet plaats binnen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico.

De voorgenomen ontwikkeling is in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 17
Toekomstige situatie



De grens van het invloedsgedied bedraagt 150 meter. De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen dit invloedsgedied. Normaal gesproken dient het groepsrisico te worden berekend. Doch in onderhavige situatie neemt het aantal personen door de voorgenomen ontwikkeling niet toe. Het betreft enkel het realiseren van in pandige opslagen van artikelen welke in de huidige situatie buiten liggen opgeslagen.

De voorgenomen ontwikkeling zal derhalve geen effect hebben op het heersende groepsrisico.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het plan. Verder sluiten de regels uit dat nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidscontour worden opgericht.

5.2 WATER

5.2.1 *Beleid*

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water. Voor hemelwater en hanteert zij de trits hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Beleidsuitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een plek die 'hoog en droog genoeg is';
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer": het beleid van het waterschap is dat altijd onderzocht dient te worden hoe het meest efficiënt / volgens deze methode omgegaan kan worden met het schone hemelwater;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie;
- Water als kans: water kan een meerwaarde bieden aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water;
- Meervoudig ruimtegebruik: in de plannen moet ruimte worden vrijgemaakt voor water. Door bij de inrichting van een plangebied de ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken, is het verlies van ruimte aan water te beperken;
- Voorkomen van verontreiniging: het streven van het waterschap is om nieuwe (bronnen van) verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen;
- Waterschapsbelangen. Om te bepalen of de waterschapsbelangen worden aangetast is gebruikgemaakt van de digitale watertoets. Hieruit blijkt dat er geen waterschapsbelangen worden aangetast.

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het Waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Hieronder wordt een samenvatting van de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema gegeven.

Veilig en bewoonbaar gebied

- Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
- De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.

Voldoende water

- De baggerachterstand verder wegwerken.
- De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
- Het aanpakken van de verdroging van natuurgebed.

Schoon water

- Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodembodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
- Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
- De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
- Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
-

Natuurlijk water

- 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
- 120 kilometer ecologische verbindingzones aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
- 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Keur Waterschap Aa en Maas

Op 1 januari 2011 is de Keur waterschap Aa en Maas 2011 in werking getreden. De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het Waterschap, waarbij onderscheid gemaakt wordt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Tot slot kan aangegeven worden dat de locatie niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

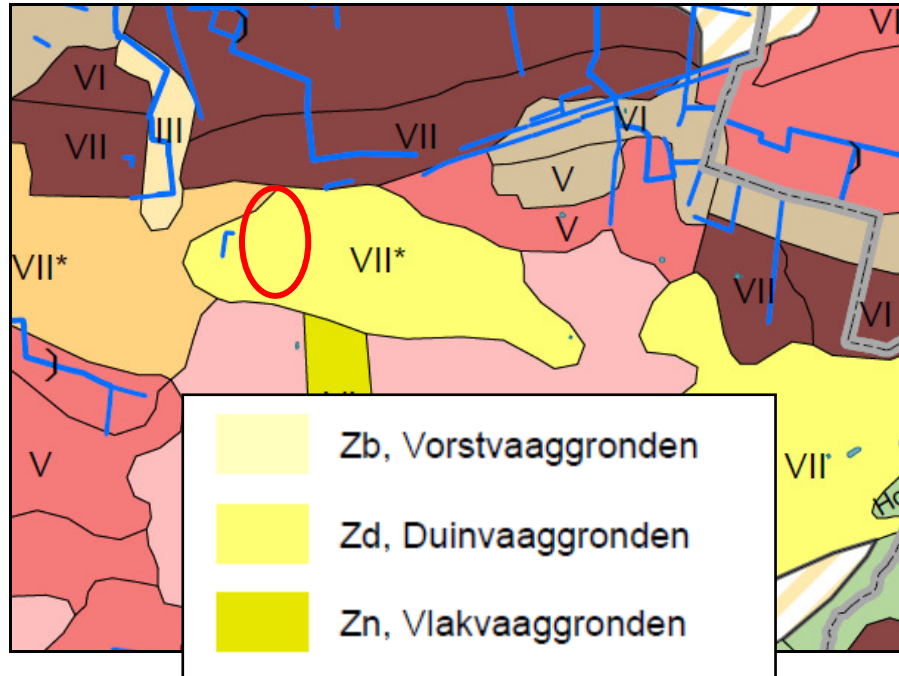
5.2.2

Bodemopbouw en geohydrologie

De bodem van het plangebied bestaat uit duinvaaggronden. Dit bodemtype behoort tot de vaaggronden, wat betekent dat duidelijke horizonten ontbreken. Dit omdat zich op

de gronden nog nauwelijks bodemvormende processen hebben voorgedaan. Duinvaaggronden bestaan uit leemark en zwakleemig fijn zand.

Figuur 18
Uitsnede kaart
Bodemdata.nl



Het maaiveld niveau van het plangebied bedraagt 13,1 meter boven NAP. Een deel van het plangebied is lager gelegen, omdat het is afgegraven. Ondanks de afgraving bevindt het grondwater zich ver beneden het maaiveld. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is meer dan 2,5 meter beneden het maaiveld.

Figuur 19
Uitsnede Wateratlas
provincie Noord-Brabant,
kaartblad GHG-standen



Voor het project is de digitale watertoets van het waterschap Aa en Maas ingevuld. Uit deze toets bleek dat er geen waterschapbelangen worden aangetast. De uitkomst van deze watertoets is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Met dit plan is er sprake van een toename van de verharding. Deze toename aan verharding mag, in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen, niet leiden tot een versnelde afvoer van het schone hemelwater. Om deze reden zal er voorzien moeten worden in een infiltratie/bergingsvoorziening binnen het plangebied.

Om te bepalen hoeveel de compensatie voor de toename van de verharding moet bedragen is gebruik gemaakt van de HNO-tool van het waterschap Aa en Maas. Met deze tool is het mogelijk om, aan de hand van bepaalde gegevens van een plan, de benodigde compensatie te berekenen. De benodigde, en ingevoerde gegevens zijn:

<i>De huidige oppervlakte aan bebouwing:</i>	<i>7.463 m²</i>
<i>De toekomstige oppervlakte aan bebouwing:</i>	<i>20.000 m²</i>
<i>Afvoercoëfficiënt gebied:</i>	<i>0,33 l/s/ha</i>
<i>GHG ten opzichte van maaiveld:</i>	<i>1,5 meter -mv</i>
<i>Infiltratiesnelheid van de bodem:</i>	<i>1,5 m/dag</i>
<i>Maaiveldniveau:</i>	<i>13,1 meter +NAP</i>

De uitkomst van de HNO-tool berekening (zie bijlage 5) geeft dat er een bergingsvoorziening noodzakelijk is met een inhoud van 636 m³, voor een bui welke eens in de tien jaar voor komt (T=10+10%). Voor een bui welke eens in de 100 jaar voorkomt is een extra berging nodig van 234 m³ (T=100+10%).

De waterberging zal in de vorm van opvangbakken langs de nieuw te realiseren bebouwing worden gerealiseerd. Deze bakken zullen gevuld worden met grind. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake is van openwater, waar de eitjes van muggen zich in kunnen ontwikkelen. Ieder voorziening wordt 1,5 meter diep en zal over de gehele lengte van een zijde van de nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. De breedte van deze bakken zal 3 meter breed zijn. Hiermee krijgen de voorzieningen een voldoende inhoud om te voorzien in de benodigde waterberging.

Conclusie

Het aspect water vormt, bij akkoord van het waterschap Aa en Maas, geen belemmering voor onderhavig plan.

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De eerste is in het bijzonder verankerd in de Natuurbeschermingswet (in het bijzonder via de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde (staats)natuurmonumenten. Soortenbescherming komt vooral tot uitdrukking in de Flora en Faunawet.

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen gebieden gelegen die aangewezen zijn in het kader van voornoemde. Het project kan op deze basis doorgang vinden. De locatie is eveneens niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De gronden ten zuiden, westen en oosten zijn wel aangewezen als EHS. Het plangebied zelf ligt geheel buiten de EHS.

Figuur 20
Ligging ten opzichte van
de EHS



Door Exlan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (projectnummer: EZ.14.0043, 12 maart 2014, zie ook bijlage 6). De uitkomst van dit onderzoek is als volgt:

Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek aan het plangebied, gelegen in Reek (gemeente Landerd). Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor beschermde soorten en gebieden.

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Flora- en faunawet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?*
- 2. Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?*
- 3. Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?*
- 4. Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?*

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De omgeving kenmerkt zich door het bosrijke karakter. De biotoop ter plaatse bestaat uit uitsluitend bosgebied. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor aanvang van de wijzigingen binnen het plangebied, dient geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Vrijstellingen en ontheffingen

Uitvoering van de werkzaamheden zal niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen waarvoor vrijstelling geldt of ontheffing zal moeten worden verkregen. Voor 'categorie 1-soorten' geldt een algemene vrijstelling indien de werkzaamheden zijn te karakteriseren als ruimtelijk ingreep of bestendig gebruik en beheer. Ook voor de 'categorie 2-soorten' geldt een vrijstelling onder deze voorwaarden in combinatie met gedragscode. Er zijn geen categorie 2 en 3 soorten aangetroffen of te verwachten. Derhalve worden geen verbodsbepalingen overtreden. De zorgplicht blijft altijd geldig.

Aanbevelingen

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. De meeste in het plangebied voorkomende algemene soorten zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Door ingrijpende versturende werkzaamheden (slopen) buiten het broedseizoen uit te voeren wordt mogelijke verstoring voorkomen.

Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed-/voortplantingseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig plan geen negatieve invloed heeft op de in het gebied aanwezige flora en fauna. Het plan kan doorgang vinden. De aanbevelingen zullen overgenomen worden.

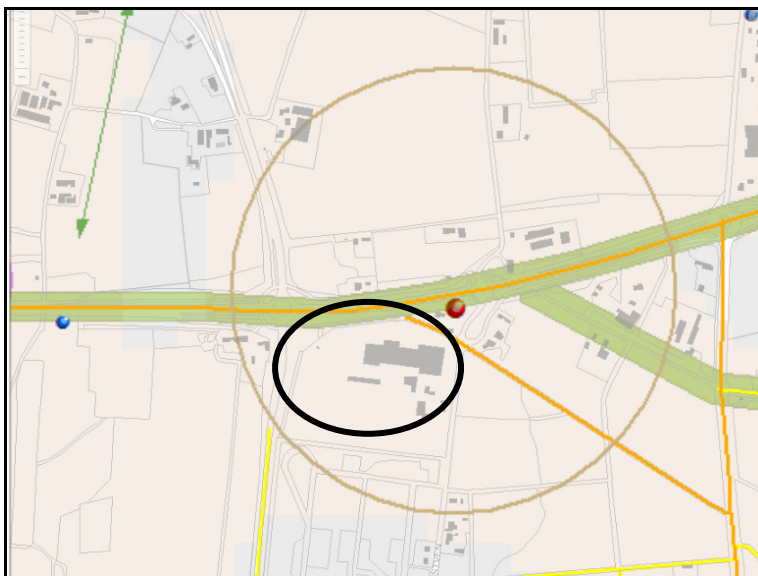
5.4

CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd

Het plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop. Deze molen is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant voorzien van een molenbiotoop. Veder is de Rijksweg aangemerkt als een lijn met een hoge waarde, net als de Dennenlaan en verder. De Provinciale Weg zuid is een weg met redelijk hoge waarde. Verder is de beplanting langs de Rijksweg aangemerkt als waardevol.

Figuur 21
Uitsnede
cultuurhistorische kaart



De molenbiotoop welke is vastgelegd op de cultuurhistorische waardenkaart is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit omdat de molen niet meer in werking is. De molenbiotoop heeft daarmee geen beperkingen voor dit plan. De overige cultuurhistorisch waardevolle elementen liggen buiten het plangebied. Deze worden ook niet aangetast door de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet aangestast worden.

5.5 ARCHEOLOGIE

De gemeente Landerd heeft eigen archeologisch beleid opgesteld, met een bijbehorende archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart vormt een belangrijke basis voor dit beleid, omdat deze inzicht biedt in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente Landerd. Dit inzicht is noodzakelijk om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken. De archeologische beleidskaart biedt bijvoorbeeld een belangrijke basis om archeologie volwaardig in ruimtelijke planvormingsprocessen te kunnen betrekken.

Zo kan zoveel mogelijk voorkomen worden dat onverwacht waardevolle archeologische resten aan het licht komen, kunnen tijdig oplossingen worden gezocht om archeologisch waardevolle resten in te passen en te beschermen, en kunnen opgravingen en noodonderzoek tijdens de planuitvoering zoveel mogelijk worden beperkt.

Figuur 22
Uitsnede uit
archeologische
beleidskaart gemeente
Ubbergen



toelichting op de categoriën

Categorie 1: niet van toepassing

Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m².

Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen.
Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².

Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting
Geen onderzoeksplicht

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven
Geen onderzoeksplicht

Zoals blijkt uit de bovenstaande kaart is een deel van het plangebied aangeduid als categorie 7, waarvoor geldt dat er geen onderzoeksplicht geldt. Een andere deel van het plangebied is aangeduid als categorie 5, met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat er een onderzoeksplicht is bij een verstoringsdiepte van 50 centimeter en een oppervlakte van meer dan 2.500 m².

Het plan staat een uitbreiding van bebouwing toe met 8.207 m². Dit is boven de norm van 2.500 m². Echter, het grootste gedeelte van de uitbreiding van bebouwing vindt plaats binnen het gebied waarvoor geldt dat er geen archeologische onderzoeksplicht geldt. Dit betreft 500 m² van de in totaal 6.640 m². De overige vierkante meters worden binnen het gebied met categorie 5. Dit aantal vierkante meters is echter ruim onder de norm van 2.500 m². Dit maakt dat een archeologisch onderzoek op dit moment niet noodzakelijk is.

Om te voorkomen dat er in de toekomst een aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden, zullen deze waarden worden verankerd in dit bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming. Mocht de initiatiefnemer in de toekomst besluiten om elders te gaan bouwen dan zij nu voornemens is, dan heeft zij door de opname van deze dubbelbestemming alsnog de verplichting op een onderzoek naar de eventueel aanwezige archeologische waarden uit te voeren. Op dit moment zijn de archeologische waarden echter voldoende in kaart gebracht.

Verder geldt dat als er bij de (grond)werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het plan archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dit – overeenkomstig de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de Burgemeester van de gemeente Landerd.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen sprake is van aantasting van mogelijke archeologische waarden bij de uitvoer van dit plan.

5.6 DUURZAAMHEID

Het definitieve ontwerp van de nieuwe bedrijfsgebouwen is nog niet gereed. Dit ontwerp zal nader uitgewerkt worden op het moment dat de bouwvergunning ingediend kan worden. Wel zal in het kader van duurzaamheid de beoogde ontwikkelingen plaatsvinden met inachtneming van duurzame materialen en een passende positionering (zuinig ruimtegebruik). Daarnaast zal door kleurgebruik, geleiding en beplanting verdere invulling worden gegeven aan een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk beeld, waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de reeds bestaande bebouwing in de omgeving.

5.7 MOBILITEIT

Door de uitbreiding van het bedrijf zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van het bedrijf. De toename van het aantal verkeersbewegingen bedraagt maximaal 80 stuks (zie paragraaf 5.1.2). De wegen in de omgeving van het plangebied hebben voldoende capaciteit om deze toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Het betreffen immers gebiedsontsluitingswegen.

Verder is er ook na de uitbreiding van het bedrijf voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein. Verder is er tevens voldoende ruimte binnen het plangebied om te voorzien in een soepele afhandeling van de interne verkeersstromen.

Concluderend kan gesteld worden dat er verkeerskundig geen problemen te verwachten zijn.

5.8 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Voorafgaand aan het grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Bij de realisering van het plan zal hiermee rekening worden gehouden. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien.

6

HOOFDTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. ALGEMEEN

Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Dit bestemmingsplan bevat ook dubbelbestemmingen. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. 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. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

Bestemmingsregeling

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning, het stellen van nadere eisen op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

6.2

WIJZE VAN TOETSEN

Onevenredige aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) en omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden wordt regelmatig aangegeven dat “geen onevenredige aantasting” van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en

in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

Afweging van belangen

Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheid kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van *'noodzakelijkheid'* gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwvlakvergroting /-verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Regeling bestemmingen

Het plan bevat een drietal (dubbel)bestemmingen.

Bedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een bedrijf dat zich richt op de verkoop, assemblage, montage, reparatie, recycling en opslag van gebruikte en ongebruikte banden, velgen en wielen, waarbij klein onderhoud aan personenauto's eveneens is toegestaan. Binnen deze bestemming mag alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag de oppervlakte aan bebouwing niet meer bedragen dan 14.830 m². Hierbij geldt dat de bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

Groen

Deze bestemming heeft betrekking op de aan de randen van het plangebied gesitueerde groenzones. Uitgangspunt voor de inrichting van deze groenzone is het inpassen van de bebouwing aanwezig binnen de rest van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn gebouwen in principe niet toegestaan, behalve gebouwen ten behoeve van het onderhoud van de groenvoorziening en waterpartijen en gemalen met bijbehorende bedieningsgebouwen.

Waarde - Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Landerd is in onderhavig bestemmingsplan vertaald naar een tweetal dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Middels deze dubbelbestemming worden de te verwachten archeologische waarden beschermd conform de vastgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Landerd.

HOOFDSTUK **7** HANDHAVING EN UITVOERING

7.1. HANDHAVING

Algemeen

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is onder meer door een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Inzichtelijke en realistische regeling.

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. De gemeente heeft getracht om in haar buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, et cetera. Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

4. Adequaat handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het buitengebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties.

Voor zover daar redenen voor zijn, zullen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

7.2.

UITVOERBAARHEID

Financiële uitvoerbaarheid

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12 Wro, eerste en tweede lid is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

De in dit plan aan de orde zijnde ontwikkelingen, mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van een uitbreidingen, betreffen een particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulier. De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten waarin alle kostenverhaalsaspecten aan de orde komen. Tevens worden in deze overeenkomst afspraken gemaakt ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

8.1 OVERLEG

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Waterschap Aa en Maas;
- Provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft in haar vooroverleg reactie aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling op de locatie. Het waterschap heeft in haar reactie twee aandachtspunten naar voren gebracht, te weten:

1. In de HNO-berekening en de waterparagraaf wordt uitgegaan van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 2,60 meter beneden maaiveld. Dit is ook de grondwaterstand die gemeten is bij de uitvoering van het bodemonderzoek. De GHG zal waarschijnlijk echter hoger liggen dan deze gemeten grondwaterstand. Wij hebben weliswaar geen exacte gegevens maar gaan ervan uit dat de GHG op deze locatie 1,50 meter beneden maaiveld ligt.
2. In de HNO-berekening en de waterparagraaf is de bebouwingstoename als uitgangspunt genomen. Dit is niet juist. De totale verhardingstoename (bebouwing + verhard oppervlak) dient uitgangspunt te zijn. *(De nieuwbouwalocatie ligt 2,5 à 3 meter lager dan de omliggende gronden. Bij extreme neerslagsituaties kan zich hier tijdelijk water verzamelen waarna het via de bodem of de aan te leggen infiltratievoorziening wegzakt in de bodem. Indien de grootte van de infiltratievoorziening enkel gebaseerd is op de bebouwingstoename en niet op de toename van het verhard oppervlak zal eerder sprake zijn van wateroverlast.)*

In het ontwerpplan zijn deze twee aandachtspunten verwerkt, waarmee het advies van het waterschap omgezet is in een positief waterschapsadvies.

De vooroverlegreacties zijn als bijlage 8 opgenomen.

8.2 ZIENSWIJZEN

PM.