

Nota vooroverleg en inspraak
Voorontwerpbestemmingsplan
Reek Zuid

Afdeling VROM
Gemeente Landerd

Mei 2009

1. Inleiding

Van 15 november tot en met 27 december 2007 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Reek zuid ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in de gedeeltelijke herinrichting van de voormalige locatie van het bedrijf ITC en de omliggende gronden met circa 20 woon-werkkavels aan de Mgr. Borretstraat in Reek. Bovendien kent het plan een wijzigingsbevoegdheid voor de toekomstige ontwikkeling van woningbouw op de locatie van het huidige tankstation aan de Mgr. Borretstraat 63.

2. Inspraak

Binnen de bovengenoemde termijn is een ieder in de gelegenheid geweest om een schriftelijke en/of mondelinge reactie op het voorontwerp bij het college van burgemeester en wethouders te geven. Ook is op 28 november 2007 in het Wapen van Reek een informatieavond gehouden. Er zijn 6 reacties ingediend.

Deze reacties worden in deze nota samengevat en van een antwoord voorzien.

Ontvangen reacties:

- familie Derrix, Mgr. Borretstraat 59, 5375 AB REEK
- familie School, Mgr. Borretstraat 57, 5375 AB REEK
- de heer H.W.C. van Gaal, Soeterstraat 34, 5375 BE REEK
de heer H. van den Broek, Brouwershof 71, 5375 BE REEK
- familie Huijbers, Rijksweg 49, 5375 KX REEK
- familie Cobussen, Mgr. Borretstraat 53, 5375 AB REEK

3. Voorverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk vooroverleg is aan het Waterschap Aa en Maas, de VROM –inspectie en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om een reactie gevraagd.

De ingekomen reacties worden eveneens in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Het Waterschap heeft geen schriftelijke reactie gegeven.

Ontvangen reacties:

- Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH
- Provinciale Planologische Commissie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH
- VROM Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW EINDHOVEN

4. Inventarisatie/samenvatting inspraakreacties.

Naar aanleiding van de inspraak die heeft plaatsgevonden op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, zijn 6 inspraakreacties ontvangen.

Hieronder worden de reacties samengevat en van een antwoord voorzien.

1. De heer en mevrouw Derrix, Mgr. Borretstraat 59.

De familie Derrix woont naast de familie School. Voor hen geldt hetzelfde bezwaar. De woning ontnemt hen het huidige uitzicht.

Antwoord van het college:

Tot de uitgangspunten van dit bestemmingsplan hoort ook het verbeteren van de entree van Reek aan de zuidzijde. Op dit moment wordt deze entree vanaf de rotonde gevormd door de woning nr. 73, het benzinestation, de ingang tot het ITC terrein en vervolgens woningbouw. Op het moment dat het terrein van het benzinestation van Schimmel voor woningbouw kan worden ontwikkeld wordt de entree van het dorp via de Mgr. Borretstraat begeleid met woningbouw. De geplande vrijstaande woning voor de woning van insprekers vormt stedenbouwkundig gezien een belangrijke schakel in dit geheel, zeker nu duidelijk is dat de woning nr. 61 vanwege de vervallen staat zal worden gesloopt. De woningen nr. 57 en 59 staan op een dermate grote afstand van de weg dat deze geen onderdeel vormen van de entree van het dorp.

Verder vormt de opbrengst van het kavel een noodzakelijke bijdrage voor de financiële haalbaarheid van het plan.

Inmiddels heeft de familie Derrix hun woning - die zij voorheen huurden – van de gemeente gekocht. Dit met inachtneming van de bij hun bekende plannen tot herontwikkeling van het ITC-terrein en met de mogelijkheid van het realiseren van een vrijstaande woning vóór hun woning.

2. De heer en mevrouw School, Mgr. Borretstraat 57.

De familie School woont nagenoeg op het terrein van ITC. Zij hebben met name bezwaar tegen de situering van een woonhuis vóór hun woning. Ook staan hun carport en het schuurtje niet op de kaart. Zij stellen ook rechten (en plichten) te hebben omdat zij hier al 18 jaar wonen.

Antwoord van het college:

Mevrouw School heeft de woning aan de Mgr. Borretstraat 57 verlaten en in Reek een andere huurwoning geaccepteerd. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de vorige reactie, nl die van de familie Derrix, de (voormalige) burens op nr. 59.

3. de heer Van Gaal (Van Gaal Plot- & Reproservice) en de heer Van den Broek (Lockant Trucking), Beiden woonachtig in Reek.

De heren Van Gaal en Van den Broek hebben gezamenlijk een inspraakreactie ingediend. De wens van de heer Van Gaal is een kavel waarop alleen een bedrijf gerealiseerd kan worden, zonder een woning. De heer Van den Broek is geïnteresseerd in een kavel met een minimale grootte van 1500 m². De beoogde inrichting c.q. bebouwing van het perceel overstijgt de 50% grens zoals die nu in het plan is opgenomen. In de stukken wordt aangegeven aan welke percelen wordt gedacht. De tekening van de indicatieve verkaveling, in de toelichting van het plan, heeft daarbij als uitgangspunt gediend.

Antwoord van het college:

De combinatie van wonen en werken geldt als één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Reek Zuid-2008'. Het één kan niet zonder het ander worden gerealiseerd. Met deze combinatie wordt een goed woon- en leefklimaat beoogd, waarbij de nadruk ligt op wonen. Door binnen het plangebied locaties toe te staan

waarop alleen bedrijfsbebouwing is toegestaan, wordt afbreuk gedaan aan dit (stedenbouwkundig) uitgangspunt.

Daarnaast is de exploitatieopzet van het plan gebaseerd op een combinatie van wonen en werken. Het wegnemen van de woonbestemming op één of meer kavels leidt tot een aanzienlijk tekort in de exploitatie van het plan. De voorgestelde wijziging leidt tot economische uitvoerbaarheid.

4. De heer van Gaal heeft in een aanvullende reactie nog een suggestie: in een gedeelte van het plan zou ruimte moeten worden gemaakt voor kavels waarop alleen bedrijfsbebouwing, zonder woonruimte, is toegestaan. Gedacht wordt aan het middelste deel van het plangebied, waar nu ruimte is voor 4 kavels “wonen en werken”.

Antwoord van het college:

Zie het antwoord nr. 3

5. De heer en mevrouw Huijbers, Rijksweg 49.

De heer en mevrouw Huijbers zijn van mening dat het plan afbreuk doet aan hun woon- c.q. leefomgeving. Zij pleiten daarom voor een groenstrook om hun perceel ter afscherming en voor het plegen van onderhoud aan hun tuin. Door de familie Huijbers is veel geïnvesteerd in tuin en woning. Dit heeft er mede toe geleid dat het huis onlangs de status van gemeentelijk monument heeft gekregen. Het bedrijventerrein verhoudt zich niet met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Antwoord van het college:

Op dit moment heeft een groot gedeelte van het plangebied al een bedrijfsbestemming, het is immers lange tijd in gebruik geweest door ITC.

Naar aanleiding van deze reactie is besloten om in te stemmen met het voorstel van insprekers en de grens van de bestemming Wonen – werken ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan te verschuiven en meer groen rond de woning te situeren. Dit is aangegeven op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan.

Het gebruik van de gronden van inspreker wordt naar de mening van het college door het nieuwe bestemmingsplan de ontwikkeling niet negatief beïnvloed.

Mochten insprekers van mening zijn dat zij schade ondervinden door dit bestemmingsplan dan kunnen zij een planschadeclaim indienen.

6. de familie Cobussen, Mgr. Borretstraat 53.

De reactie van de familie Cobussen richt zich op de situering en de breedte van de ontsluitingswegen, enkele ongewenste bedrijfsactiviteiten, het feit dat nog steeds LPG getankt kan worden bij het in het plangebied gelegen tankstation. Daarnaast vraagt de familie Cobussen zich af waarom bedrijven tot categorie 2 zijn toegestaan (en niet slechts categorie 1 bedrijven).

Antwoord van het college:

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied maakt niet alleen de ontsluiting mogelijk maar binnen deze bestemming zal tevens de inrichting van het openbare gebied plaatsvinden. De wegen zullen dus niet overal in het plangebied zo breed worden uitgevoerd als de bestemming op de plankaart staat aangegeven.

Bij het bestemmingsplan is een bedrijvenlijst opgenomen en vanwege de gewenste flexibiliteit is besloten om categorie I en II mogelijk te maken en om uit te gaan van een uitgebreide bedrijvenlijst. Voor de volledigheid, het is in den lande gebruikelijk dat op soortgelijke woon-werklocaties zich bedrijven tot en met de categorie II kunnen vestigen. De hinder ten opzichte van woningbouw blijft hierdoor beperkt. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid van de verkoop van LPG wegbestemd.

De familie Cobussen geeft aan deel te willen nemen aan het plan en heeft een tweetal varianten, voor inpassing van hun perceel in het plangebied, toegevoegd.

Antwoord van het college:

In het ontwerpbestemmingsplan Reek Zuid zijn nu 3 woningen op het perceel mogelijk. Er is regelmatig overleg met de familie over het realiseren van woningbouw en de voorwaarden die hiervoor gelden.

5. Inventarisatie/samenvatting reacties voorverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) van de provincie, op 3 maart, ontvangen op 10 maart 2008, advies uitgebracht met betrekking tot het plan Reek Zuid-2008.

Op 31 maart, ontvangen 1 april 2008 heeft De Provinciale Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen (PCGP) aangegeven zich op hoofdlijnen aan te sluiten bij het advies van de directie ROH. De PCGP heeft nog enkele aanvullende opmerkingen op het advies.

Op 24 december 2007 heeft de VROM-inspectie op het voorontwerp gereageerd. Het waterschap heeft nog geen definitief advies uitgebracht (mei 2008).

Hieronder volgt, naar categorie, een samenvatting van de reacties van de directie ROH, de PCGP, de Vrom-inspecteur en het Waterschap (nog niet ontvangen).

Directie ROH

Categorie I

Voor alle bestemmingsplannen op uitbreidingslocaties die na 1 juli door de gemeenteraad worden vastgesteld geldt de rood-met-groen-koppeling. In het plan dient nog te worden aangegeven hoe de gemeente vorm geeft aan deze koppeling. Met andere woorden het uitbreidingsplan dient te worden gekoppeld aan een concrete natuurcompensatie. Een algemene verwijzing naar het landschapsbeleidsplan acht de provincie te mager.

Antwoord van het college:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op een meer concrete wijze aangegeven hoe de gemeente Landerd omgaat met de rood-met-groenkoppeling.

Categorie II

De provincie wenst inzicht in de concrete behoefte van de ontwikkeling van een woon-werklocatie in de voorgestelde omvang en waarom juist de beoogde locatie daarvoor geschikt is.

Antwoord van het college:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de onderbouwing voor het realiseren van de woon-werklocatie op deze pek nader geconcretiseerd.

Op de plankaart en in de voorschriften is niet aangegeven dat de ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied een langzaamverkeerverbinding is.

Antwoord van het college:

De ontsluiting van het plangebied zal via de Mgr. Borretstraat plaatsvinden en de ontsluiting op de Rijksweg betreft puur een calamiteitenroute. Hiervoor zullen bij de inrichting van het gebied maatregelen worden genomen. Het bestemmingsplan is hier ook op aangepast.

Bij een aantal woningen wordt, als gevolg van het verkeer op de N321, de voorkeursgrenswaarde overschreden. Geadviseerd wordt om de mogelijkheid van een scherm of wal in de groenvoorziening nader te onderzoeken.

Antwoord van het college:

Er is gekeken of er maatregelen te nemen zijn in het overdrachtsgebied. Met dit plan moet mede een stedenbouwkundige verbetering in een bestaande stedelijke omgeving worden bereikt. Het plaatsen van geluidswallen en geluidsschermen past hier niet in. Daarom is gekozen voor het aanvragen van hogere waarden.

Er is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Antwoord van het college:

Vanwege de asbestvervuiling op een groot deel van het terrein is er tot nu toe geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Nu duidelijk is welk gebied wel onderzocht kan worden is opdracht gegeven voor het doen van archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal medio juli 2009 gereed zijn. De resultaten zullen worden verwoord in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Juridische aspecten

Artikel 4, Bedrijf: door de redactie van art. 4, lid 2 (Specifieke doeleinden) in relatie tot art 4, lid 1 (Algemene Doeleinden) is het bedrijf Schimmel niet specifiek bestemd. Binnen de bestemming is op grond van de voorschriften vestiging van allerlei categorie 1 en 2 bedrijven, inclusief ondergeschikte horecavoorzieningen en productiegebonden detailhandel.

Antwoord van het college:

Deze opmerking heeft aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Het terrein waarop het benzinstation zich thans bevindt is in het ontwerpbestemmingsplan specifiek bestemd naar het huidige gebruik, nl. voor landbouwmechanisatiewerkplaats en voor benzinstation..

Artikel 5, Groen: in lid 13, onder a., wordt verwezen naar aanduidingen op de plankaart terwijl die voor de bestemming 'Groen' (-G-) ontbreken.

In lid 15 ontbreekt een maximale oppervlakte voor speeltoestellen en overige bouwwerken waardoor het mogelijk is de gehele bestemming te bebouwen met bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Antwoord van het college:

Deze opmerking heeft aanleiding gegeven om de bestemming Groen aan te passen. De tweede opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Categorie III

Geadviseerd wordt de tabel op pagina 25 te actualiseren (bijv. naar de situatie 2008-2018) en aan te geven waarom harde restcapaciteit en inbreidingslocaties bij elkaar worden opgeteld.

Antwoord van het college:

De tabel in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is geactualiseerd.

Het verdient voorkeur bij de sanering van het tankstation een tweede ontsluiting op Mgr. Borretstraat te realiseren, zodat de calamiteiten c.q. langzaamverkeerontsluiting aan de zuidzijde kan komen te vervallen. Hiervoor dient ruimte te worden gereserveerd.

Antwoord van het college:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

PCGP

Categorie II

De Commissie constateert dat de watertoets nog niet is uitgevoerd.

Antwoord van het college:

Inde toelichting kis de waterparagraaf aangevuld met relevante informatie over het aspect water.

Categorie III

De commissie adviseert de mogelijkheid van de ontwikkeling van kleinere werk-units zonder wonen in overweging te nemen.

Antwoord van het college:

Deze discussie vindt reeds plaats naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties.

De Commissie adviseert om te bezien of en in hoeverre een geluidswal of scherm met bedrijfsfuncties gecombineerd kan worden.

Antwoord van het college:

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zal worden bekeken of aan dit advies kan worden tegemoetgekomen..

VROM-Inspectie

De inspecteur meldt dat het plan aanleiding geeft tot de onderstaande opmerking. Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel, dit is het gebied binnen een straal van 15 Nm rondom de basis. Voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP dient te worden berekend of verstoring van de radar optreedt.

Antwoord van het college:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen, in het plangebied zijn geen obstakels gepland die hoger zijn dan 65 meter.