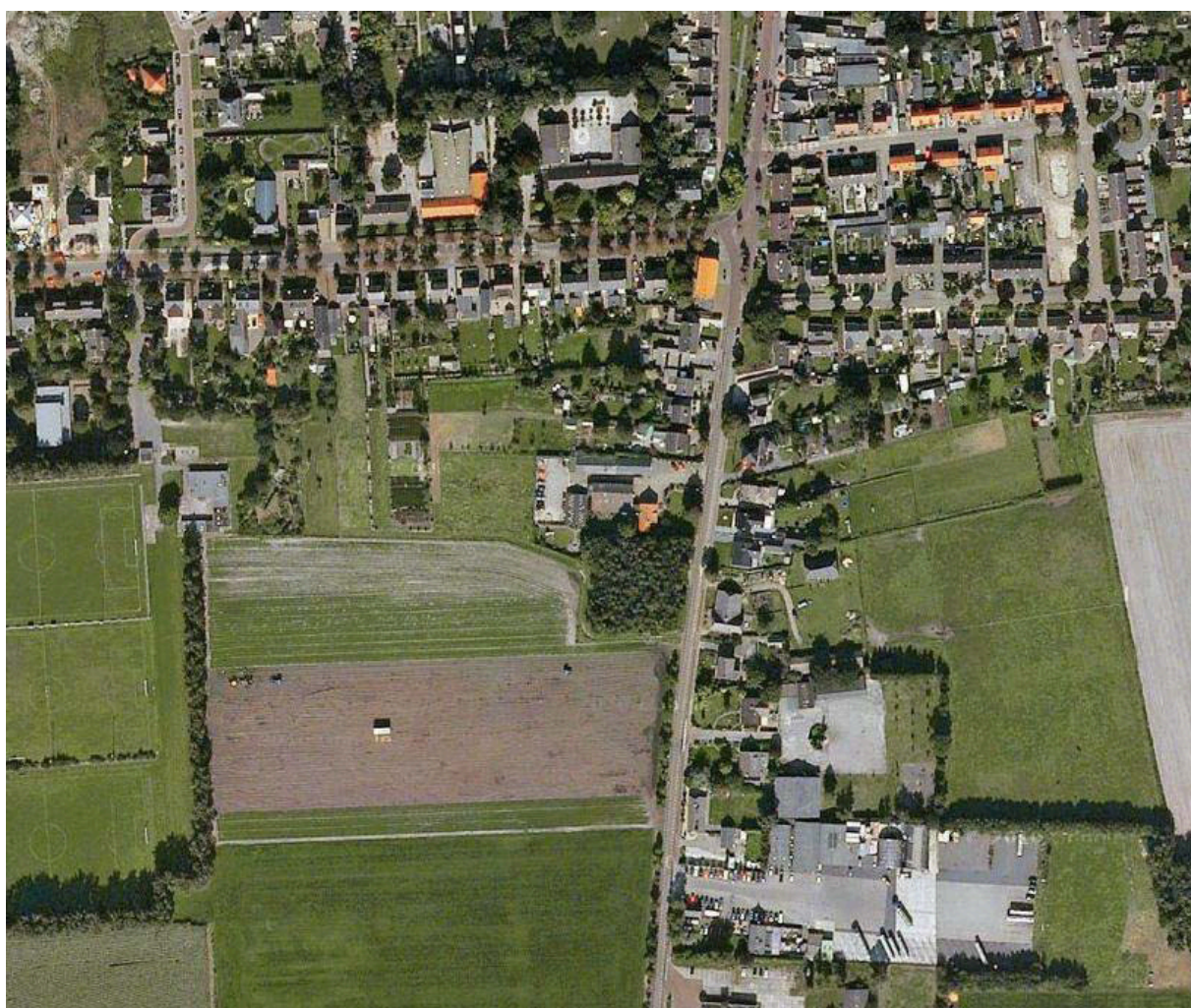


Ruimtelijke Onderbouwing

*Herstructurering bedrijfsgebouwen garagebedrijf Jan van Poppelen aan de
Mgr. Borretstraat 54 te Reek*



Datum: mei 2012
Wijziging A: februari 2013
Wijziging B: mei 2013



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Projectomschrijving.....	4
2	Concrete afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan	6
2.1	Projectomschrijving.....	6
2.2	Huidig bestemmingsplanregime.....	6
2.3	Afwijking van het bestemmingsplan	11
3	Beschrijving van het project (projectprofiel).....	12
3.1	Situering van het project	12
3.2	Dimensies van de nieuwbouw.....	13
3.3	Gebruiksfunctie van de nieuwbouw.....	16
3.4	Ontsluiting van het bouwplan	17
4	Beschrijving van het gebied waarin het project is gelegen	18
4.1	Ruimtelijke structuur en sociaal-economische structuur	18
4.1.1	Ruimtelijke structuur	18
4.1.2	Sociaal-economische structuur	19
5	Planologisch relevante aspecten van het project	20
5.1	Natuur en landschap	20
5.1.1	Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet	20
5.1.2	Natuurbeschermingswet 2009	20
5.1.3	Resultaten flora- en faunaonderzoek.....	20
5.2	Water.....	23
5.2.1	Watertoets Waterschap Aa en Maas	23
5.3	Milieu.....	25
5.3.1	Geur	25
5.3.2	Luchtkwaliteit	25
5.3.3	Bodem	25
5.3.3.1	Relatie bouwplan t.o.v. Activiteitenbesluit.	25
5.3.4	Geluid	26
5.3.5	Energie.....	26
5.3.6	Brandveiligheid.....	26



5.3.7	Integrale veiligheid in relatie met BEVI	26
5.4	Cultuurhistorie en archeologie.....	26
5.5	Kabels en leidingen.....	28
5.6	Mobiliteit en parkeren	28
6	Planologische afweging	29
6.1.2	Provinciaal en regionaal beleid	29
6.1.3	Gemeentelijk beleid	31
6.1.3.1	Structuurvisie Plus Landerd.....	31
7	Economische uitvoerbaarheid.....	33

Bijlagen

Bijlage 1: Melding Activiteitenbesluit

Bijlage 2: Beplantingsplan

Bijlage 3: Quick-Scan Flora en Fauna

Bijlage 4: Watertoets

1 Inleiding

1.1 Projectomschrijving

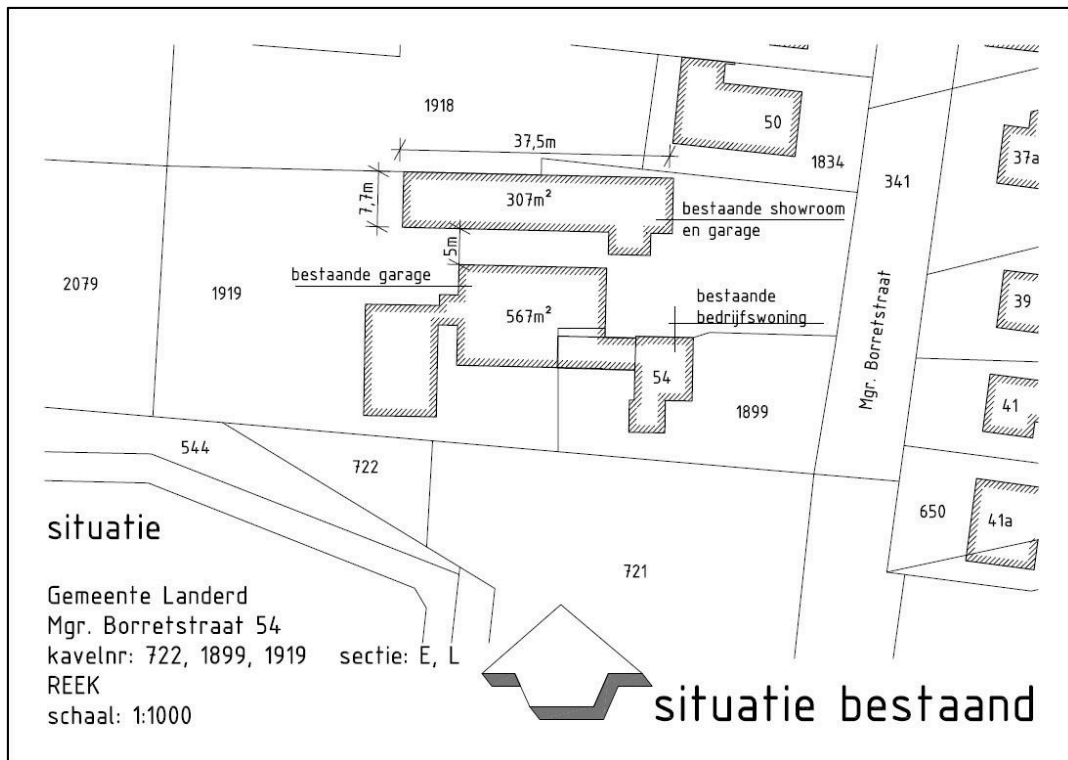
De initiatiefnemer, de heer J. van Poppelen, exploiteert op de locatie Mgr. Borretstraat 54 te Reek een garagebedrijf: Autobedrijf Jan van Poppelen. Sinds de jaren 60 is het garagebedrijf hier gevestigd op een perceel van ca. 3.795 m². De activiteiten van de onderneming bestaan uit reparaties, onderhoud en taxaties van personenauto's en lichte bestelauto's en verkoop van occasions en nieuwe auto's. Teneinde de continuïteit van de onderneming voor de langere termijn te garanderen en om te kunnen blijven voldoen aan de eisen die aan een modern garagebedrijf worden gesteld, heeft de heer Van Poppelen het plan opgevat om de bestaande showroom en garage te slopen en een nieuw pand op de oude locatie van de showroom te bouwen, waarin zowel de showroom evenals de garage worden ondergebracht.

Het nieuw te bouwen bedrijfspand zal deels buiten, in het geldende bestemmingsplan "Kern Reek" aangegeven, bouwblok worden gerealiseerd. Ook de in het bestemmingsplan beschreven toegestane goot- en nokhoogte zal enigszins worden overschreden.

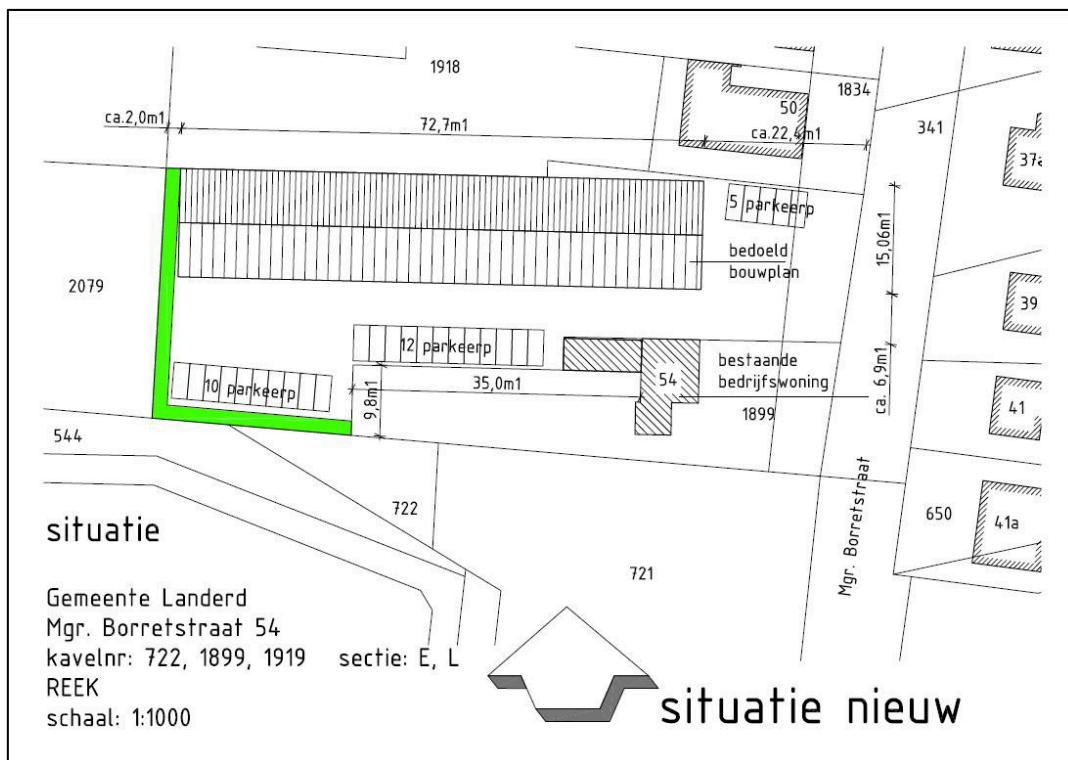


Afbeelding 1: Bestaande situatie in Google Earth

De bouwplannen passen dus niet in het bestaande bestemmingsplan "Kern Reek" van de gemeente Landerd. Er zal dan ook een afwijkingsprocedure dienen te worden doorlopen. In het kader van deze procedure is deze Ruimtelijke Onderbouwing opgesteld.



Afbeelding 2: Bestaande situatie



Afbeelding 3: Nieuwe situatie

2 Concrete afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

2.1 Projectomschrijving

Het doel van de initiatiefnemer is middels de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de bouw van een nieuw bedrijfspand waarin zowel de showroom evenals de garage worden gevestigd, te komen tot een toekomstbestendig garagebedrijf.

2.2 Huidig bestemmingsplanregime

Het te bebouwen perceel aan de Mgr. Borretstraat 54 valt in het bestemmingsplan "Kern Reek" van de gemeente Landerd, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landerd op 26 januari 2012. Onderstaande kaart en bijbehorende legenda geven de verbeelding van de huidige planologische voorschriften voor de locatie Mgr. Borretstraat 54 weer.



Afbeelding 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kern Reek"

Het perceel heeft de hoofdbestemming "bedrijf". In het bestemmingsplan zijn voor de bestemming "bedrijf" de onderstaande voorschriften en bouwregels opgenomen:

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2, als opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. groothandelsbedrijven en groothandelsbedrijfsactiviteiten die van categorie 1 en 2, als opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels);
- c. administratieve dienstverlening die ondergeschikt is en ten dienste staat van de doeleinden als bedoeld in sub a en b;
- d. horecavoorzieningen (kantine) die ondergeschikt zijn en ten dienste staan van de doeleinden als bedoeld in sub a en b;
- e. productiegebonden detailhandel die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in sub a en b, tot een maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf;
- f. één bedrijfswoning per bouwperceel, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend parkeren;
met daarbij behorende:
 1. groenvoorzieningen;
 2. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
 3. parkeervoorzieningen;
 4. nutsvoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 26.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. één bedrijfswoning per bouwperceel, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;

bedrijfsgebouwen

- c. de voorgevels van bedrijfsgebouwen worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven ;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;

bedrijfswoning

- f. de diepte van de bedrijfswoning mag maximaal 13,00 m. bedragen;
- g. de breedte van de bedrijfswoning mag maximaal 15,00 m. bedragen;
- h. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 6,00 m. bedragen;
- i. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3,00 m. te bedragen;
- j. inhoud van de bedrijfswoning moet minimaal 250 m³ en mag maximaal 750 m³ bedragen;

bijgebouwen

- k. de oppervlakte aan bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag maximaal 70m² bedragen;
- l. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 2,75 m. bedragen;
- m. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag niet meer de bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning;
- n. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5,00 m. bedragen;
- o. de afstand tot de voorgevel van de bedrijfswoning dient voor bijgebouwen minimaal 3,00 m. te bedragen;
- p. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient bij vrijstaande bijgebouwen minimaal 3,00 m. te bedragen;

nutsvoorzieningen

- q. de oppervlakte aan nutsvoorzieningen mag maximaal 25 m² bedragen;
- r. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag maximaal 3,00 m. bedragen.

bouwwerken, geen gebouw zijnde

- s. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 m. bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2,00 m. en de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 8,00 m. mag bedragen.

4.2.3 Overige regels

- a. buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag maximaal 2,00 m. bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 8,00 m. mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. situering van de bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 1,00 m. mag bedragen;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m. mag bedragen;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstellen voor:

- a. opslag van goederen en materialen in de open lucht;

- b. opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- c. opslag en verkoop van vuurwerk;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- e. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- f. detailhandel, anders dan bedoeld in 4.1 onder e;
- g. een zelfbedieningsgroothandelsbedrijf;
- h. zelfstandig kantoor;
- i. coffeeshop;
- j. seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een bedrijf, dat hoewel getoet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan de bedrijven als bedoeld in artikel 4.1, maar niet in de staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd, mits

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat;
- b. bij de beoordeling van de aard en de invloed van de milieubelasting van een bedrijf in elk geval de volgende aspecten in de beoordeling worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem en de verkeersaantrekkende werking.

Afbeelding 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplanregels "Kern Reek"

2.3 Afwijking van het bestemmingsplan

Het initiatief tot de bouw van een bedrijfspand buiten het in het vigerend bestemmingsplan opgenomen bouwblok met een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 6 meter is strijdig met de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan. Deze maatvoering wordt voor het gehele bedrijfspand aangehouden, met uitzondering van de voorgevel. Tijdens de behandeling van het bouwplan in Welstand is bepaald dat uit esthetische overwegingen alleen de voorgevel van het bedrijfspand een goothoogte dient te krijgen van 4,771 meter en een nokhoogte van 6,336 meter.

Stedenbouwkundige inpassing:

De voorgestelde ligging van het bedrijfspand aan de noordzijde van de kavel, en het laten stroken van de voorgevellijn met de woning op nummer 54 is een goed uitgangspunt om het gebouw visueel los te houden van de naastgelegen woning op nummer 50. Echter toch zal het gebouw minstens zoveel een visuele relatie aangaan met de woning op nummer 50 (twee lagen plus kap), dan met de bedrijfswoning op nummer 54 (één laag plus kap) omdat de kavel van het bedrijfsgebouw breder is dan de naastgelegen woningen, ligt het verder ook niet voor de hand om het gebouw de typologie van een bijgebouw te geven.

Om het woonkarakter van de Mgr. Borretstraat niet overmatig te verstoren wordt daarom voorgesteld het bouwblok zo veel mogelijk in te passen in de harmonie met de bestaande vormtaal en hoogten. Daarbij kan het speciale karakter van het grotere gebouw tot uiting komen doordat de nokrichting haaks op de straat komt te liggen. Dat is verderop in de straat bij een grotere woning ook het geval. Dat betekent dat een goothoogte van maximaal 5 meter, en een nokhoogte van maximaal 6 meter acceptabel wordt geacht over de gehele lengte van het gebouw. De dakhelling zou maximaal 35% mogen bedragen, omdat hoge steile kappen in de nabije omgeving nergens voorkomen. De materialisatie van het gebouw zou overeenkomstig de omgeving moeten zijn, dus roodbruine bakstenen en een antracietkleurig dak. Het gebouw zal zich door deze bepalingen door middel van een bakstenen kopgevel manifesteren naar z'n omgeving.

3 Beschrijving van het project (projectprofiel)

3.1 Situering van het project

Het perceel van het te bouwen bedrijfspand is gelegen in de bebouwde kom Reek van de gemeente Landerd.

Kadastraal bestaat de locatie Mgr. Borretstraat 54 uit drie percelen (totaal ca. 3.795 m²) met de aanduiding Reek. Te weten: sectie E, nummer 1899, sectie E, nummer 1919 en sectie L, nummer 722.



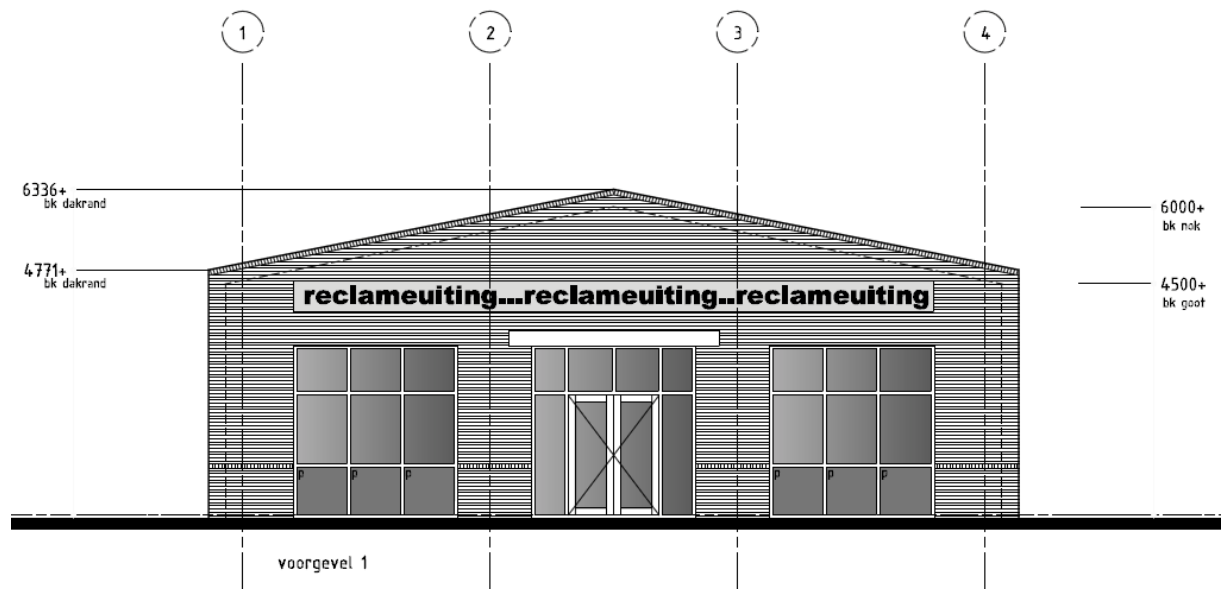
Afbeelding 6: Uittreksel Kadastrale kaart

3.2 Dimensies van de nieuwbouw

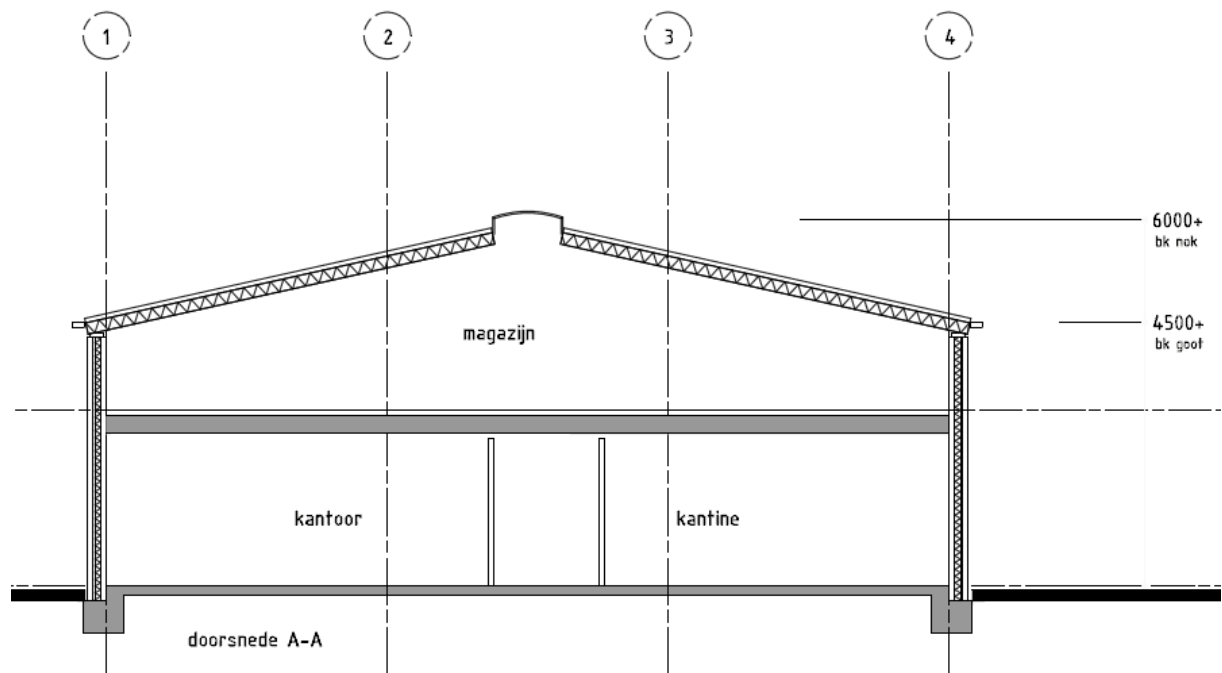
De afmetingen van het te realiseren bedrijfsgebouw is opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1: Dimensies bedrijfsgebouw

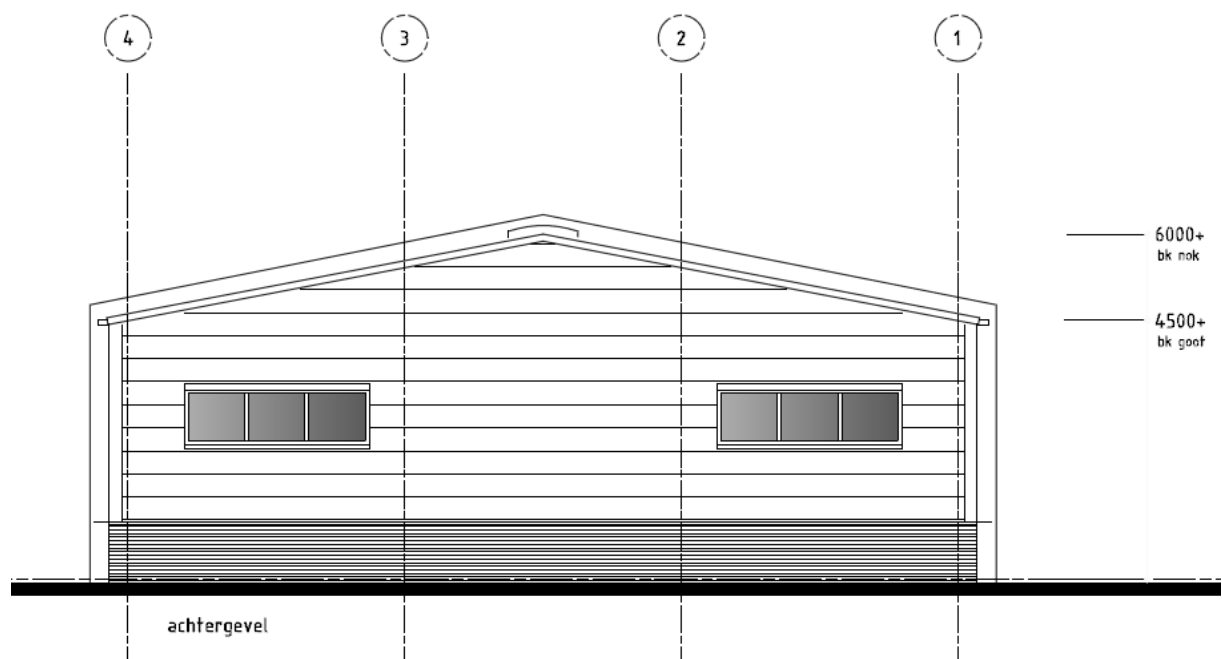
Lengte (m ¹)	72,7
Breedte (m ¹)	15,1
Goothoogte (m ¹)	4,5 en alleen tpv voorgevel 4,771
Nokhoogte (m ¹)	6,0 en alleen tpv voorgevel 6,336
Bouwooppervlakte begane grond (m ²)	1.095



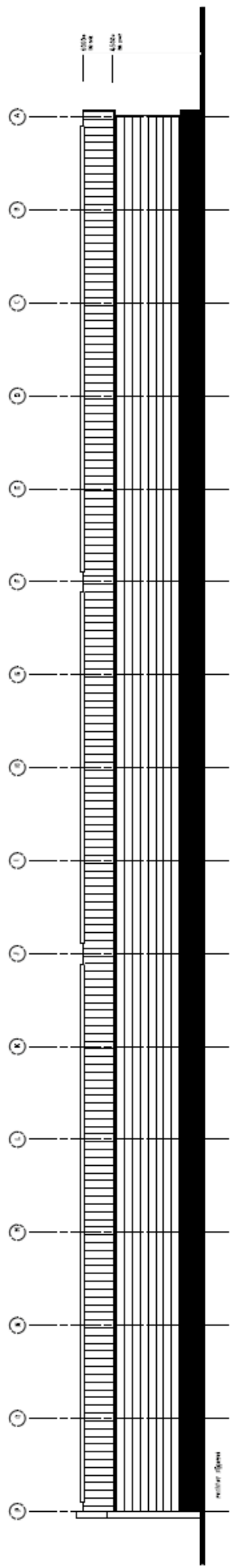
Afbeelding 7: Voorgevel



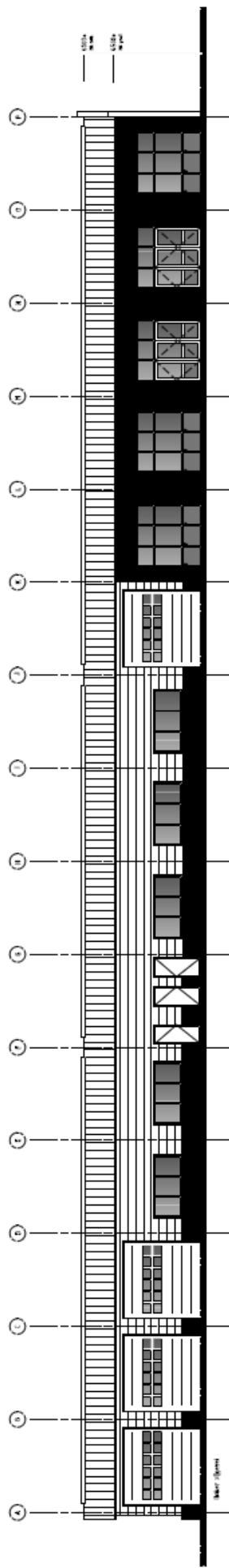
Afbeelding 8: Doorsnede



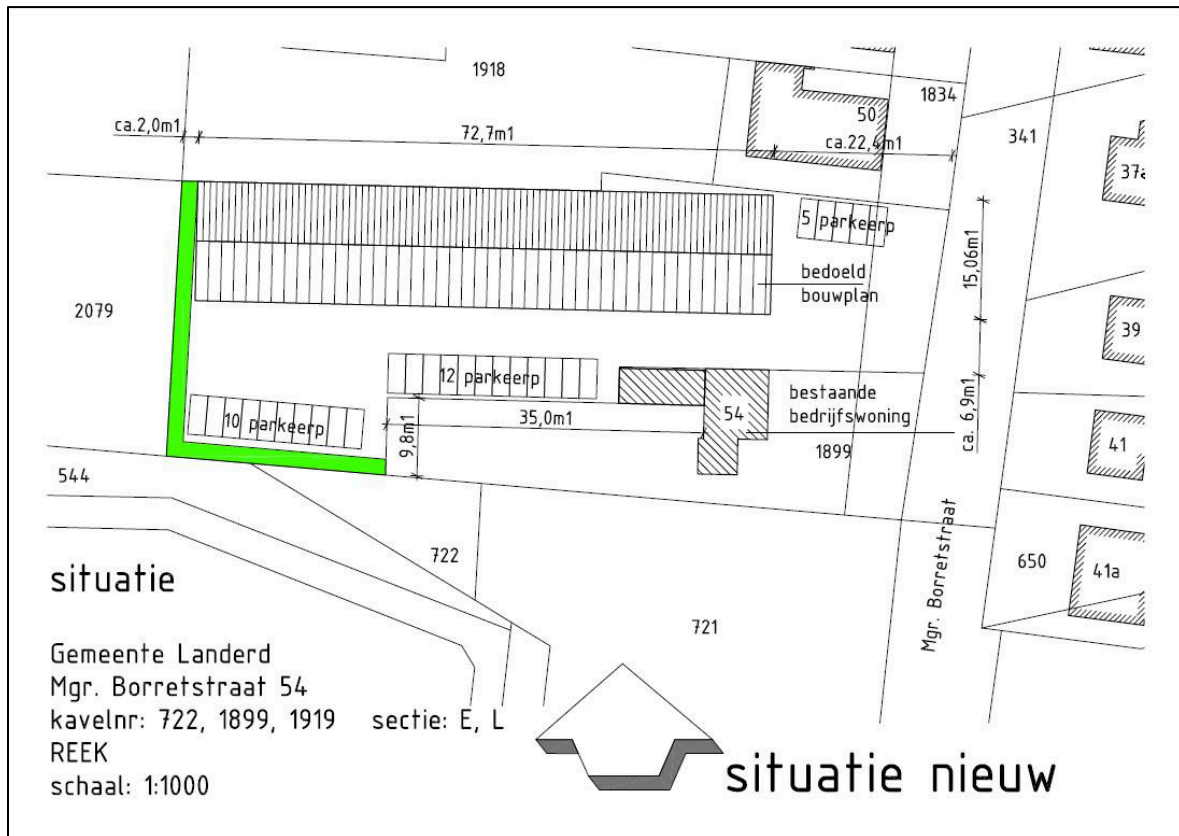
Afbeelding 9: Achtergevel



Afbeelding 10: Rechter zijgevel



Afbeelding 11: Linker zijgevel



Afbeelding 12: Beoogde nieuwe situatie incl. bebouwing

3.3 Gebruiksfunctie van de nieuwbouw

Het plan behelst de bouw van een bedrijfsgebouw voor het bedrijf van Autobedrijf Jan van Poppelen welke gespecialiseerd is in reparaties, onderhoud en taxaties van personenauto's en lichte bestelauto's en verkoop van occasions en nieuwe auto's. De gebruiksfunctie van het nieuwe te bouwen bedrijfsgebouw is dus een dienstverlenende functie binnen de autobranche.

Herstructurering bedrijfsgebouwen garagebedrijf Jan van Poppelen.

Mgr. Borretstraat 54

Reek

3.4 Ontsluiting van het bouwplan

Het bouwplan (ca. 1.095 m²) is gelegen op een perceel van ca. 2.615 m² en is direct bereikbaar via de Mgr. Borretstraat. De bestaande ontsluiting van het perceel blijft gehandhaafd aan de Mgr. Borretstraat.



Afbeelding 13: Ontsluiting bouwplan

4 Beschrijving van het gebied waarin het project is gelegen

4.1 Ruimtelijke structuur en sociaal-economische structuur

4.1.1 Ruimtelijke structuur

De locatie is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Reek. Deze buurt wordt in de Structuurvisie Plus van de gemeente Landerd aangeduid als deelgebied 3 “de oude ontginningen van Schaijk en Reek” en heeft daarnaast de waardering van “waardevolle dorpsrand”.

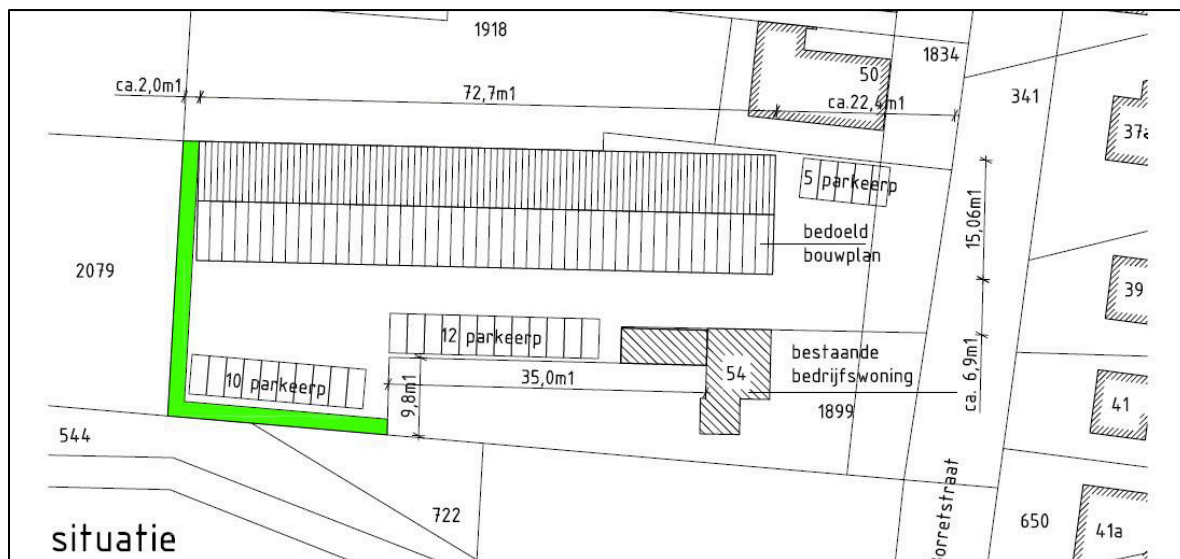
De directe omgeving is voornamelijk te bestempelen als randzone van de kern Reek. In het bebouwingslint aan beide zijden van de Mgr. Borretstraat overheerst de woonbebouwing, voor het grootste gedeelte in 2 verdiepingen plus kap waarvan de nokken overwegend evenwijdig aan de straat zijn gelegen.

Het zuidelijke gedeelte van de Mgr. Borretstraat bestaat aan de oostzijde van de weg voornamelijk uit woningen met 1 bouwlaag en heeft een redelijk open structuur. De openheid wordt begrensd vanaf het begin van de bebouwde kom van Reek.

In Reek wordt gekozen voor een verbetering van de omgevingskwaliteit, uitgesplitst in de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving. Met (her)ontwikkeling moet aangesloten worden op het karakter van het dorp. Duidelijk is dat met het herstructureren van de locatie Mgr. Borretstraat 54 de omgevingskwaliteit sterk wordt verbeterd. Oude bedrijfsgebouwen verdwijnen en een nieuw bedrijfsgebouw met een hoogwaardige uitstraling wordt teruggebouwd.

Bij de bepaling van de situering en de maatvoering van het nieuwe bedrijfsgebouw is duidelijk rekening gehouden met de omliggende woonomgeving, zoals beschreven in paragraaf 2.3. van deze ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast is er aan de zuid- en westzijde van de locatie er bewust voor gekozen om het geheel landschappelijk in te passen, om zodoende een fraaie overgang naar het open gebied te bewerkstelligen.



Afbeelding 14: Beoogde nieuwe beplanting (in het groen gearceerd)

Op de bovenstaande afbeelding is in het groen gearceerd te zien waar de nieuwbouw plannen landschappelijk worden ingepast. Het beplantingsplan is als bijlagen 2 aan dit rapport toegevoegd..

4.1.2 Sociaal-economische structuur

De locatie ligt aan de rand van de kern Reek. Reek is een van oudsher agrarische gemeenschap. Net als elders in de provincie Noord-Brabant is de agrarische sector door de jaren heen ondergeschikt geraakt. Ter illustratie: in Reek zijn nog slechts 6 locaties waar een volwaardig agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend.

Ook de middenstand in Reek is verdwenen. Onlangs heeft het laatste winkeltje voor de dagelijkse boodschappen haar deuren gesloten. De bank, het postkantoor en het bejaardenhuis bestaan ook al geruime tijd als voorziening niet meer.

Er zijn in de kern nog maar enkele grote bedrijven gevestigd zoals Bandenhandel De Molen en VAEX.

Voor de locatie waar voorheen een transportbedrijf ITC was gevestigd is inmiddels met financiële ondersteuning van de provincie Noord-Brabant een plan ontwikkeld voor de vestiging van ca. 16 woon/werkeenheden.

Voor de leefbaarheid van Reek is het van belang dat er aan bestaande bedrijven ruimte wordt gegeven om ook in de toekomst te kunnen blijven functioneren. Het is dan ook een goede zaak dat de gemeente Landerd medewerking verleent aan de herstructurering van de locatie Mgr. Borretstraat 54 waardoor Autobedrijf van Poppelen voor Reek behouden blijft.

5 Planologisch relevante aspecten van het project

5.1 Natuur en landschap

5.1.1 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De Flora- en Faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. De wet omvat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren.

De wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. De Flora- en Faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Deze bescherming houdt onder meer in dat handelingen waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood, strikt verboden zijn. Ook het verontrusten en beschadigen van rust-, fourageer-, en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren is verboden. De Flora- en Faunawet gaat uit van het “nee, tenzij-principe”. Dit betekent dat bepaalde handelingen ten aanzien van planten en dieren slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

5.1.2 Natuurbeschermingswet 2009

De oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 2009 geactualiseerd. Sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden.

De bepalingen van de Europese Vogel- en de Habitatrictlijn (tezamen genoemd “Natura 2000”) zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet.

De natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende gebieden:

- Vogel- en Habitatrictlijngebieden (Natura 2000-gebieden)
- Beschermde natuurmonumenten
- Wetlands

5.1.3 Resultaten flora- en faunaonderzoek

Om een beeld te krijgen t.a.v. de flora en fauna op de planlocatie is door een daartoe bevoegd bureau een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek integraal opgenomen.

Flora- en faunawet

Van de bij de quickscan vastgestelde planten en diersoorten die op de onderzoekslocatie zijn aangetroffen, geldt dat alle vogel- en zoogdiersoorten in de Flora- en Faunawet als beschermde soort kunnen worden aangemerkt. De consequentie hiervan is dat bij de geplande sloop- en bouwactiviteiten, rekening gehouden moet worden met het broedseizoen van de vogels die zich op de planlocatie bevinden.

Om verstoring, vernietigen van nesten van broedende vogels te voorkomen, wordt geadviseerd buiten het broedseizoen te werken. Dit geldt ook voor zoogdieren waarvan de vaste rust- en verblijfsplaatsen niet mogen worden vernietigd of verstoord.

Zorgplicht

Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht in de Flora- en Faunawet. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat. Voor de onderzochte locatie wordt geadviseerd in de herfst of begin winter de sloop en het grondwerk voor de nieuwbouw uit te voeren. Hiermee wordt het terrein minder aantrekkelijk gemaakt voor grondgebonden zoogdieren. Wanneer er vleermuizen in de gebouwen aangetroffen worden dan dienen deze direct op aangrenzend terrein te worden losgelaten.

Nesten van jaarrond beschermde vogels zijn op de planlocatie niet aangetroffen.

Natuurbeschermingswet

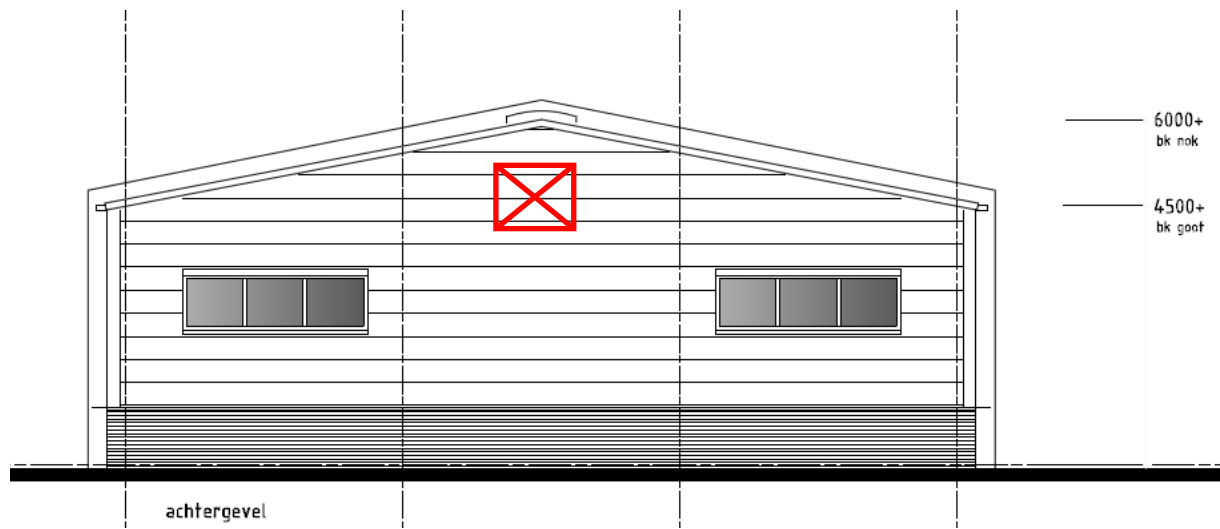
- Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Ook maakt het gebied geen onderdeel uit van een ecologische verbindingzone of grenst het hieraan. De voorgenomen plannen zullen dus geen effect hebben op deze gebieden.
- Bij het ontwerp van de nieuwbouw van de garage en de showroom wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming.
- Voor de geplande nieuwbouw van het garagebedrijf wordt geadviseerd om het plangebied zo in te richten dat deze, rekening houdend met de bedrijfsvoering, past in het omringende landschap.

Ten aanzien van het aspect flora- en fauna kan geconcludeerd worden dat het de ontwikkeling op de locatie aan de Mgr. Borretstraat 54 niet in de weg staat.

Om mogelijk aanwezige vleermuizen en vogels een beschutte plek en een nestel/broedplaats te bieden, zal de opdrachtgever preventief binnen het plangebied een vleermuiskast en enkele vogelkastjes ophangen.

De ecologische quickscan van de locatie is als bijlage 3 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing gevoegd.

Herstructurering bedrijfsgebouwen garagebedrijf Jan van Poppelen.
Mgr. Borretstraat 54
Reek



Afbeelding 15: schematisch weergegeven plaats van de vleermuiskast (plaats in het rood) (boven)
Afbeeldingen van de toe te passen vleermuiskast (onder)

5.2 Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is.

Ook Nederland heeft deze richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water, wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt. Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

5.2.1 Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap "Aa en Maas" een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld, gericht op het duurzaam omgaan met water. De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004, die vervolgens nader is uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten watertoets". Hieronder worden de uitgangspunten van de watertoets puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Voorkomen van vervuiling**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer van plangebieden moeten, in verband met het waterkwaliteitsbeheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen. Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitloggen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

- **Wateroverlastvrij bestemmen**

Zoals beschreven in het Nationaal Bestuursakkoord Water, zal er bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken moeten worden of het plangebied `hoog en droog` ligt en dus in de huidige maar ook in de toekomstige situatie niet tot wateroverlast kan leiden. Gesteld kan worden dat het plangebied, gelegen in het centrum van het ruim boven NAP gelegen dorp Reek, aangemerkt kan worden als een wateroverlastvrije locatie.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. In de huidige situatie is alleen een klein gedeelte van het dus bijna geheel verhard perceel als onverhard aan te merken. In de eindsituatie zal het gehele perceel verhard zijn en zal de verharding dus met 320 vierkante meter toenemen. In principe blijkt uit de bijgevoegde HNO-tool dat er sprake is van een minimale toename van af te voeren water, waarbij in het kader van de afwegingstrits "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" er voor gekozen is om ook dit regenwater via de aan te brengen infiltratiekoffers te laten infiltreren in de bodem. De HNO-tool is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

- **Vuil water en schoon hemelwater scheiden**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Het hemelwater wordt via infiltratiekoffers in de bodem verwerkt, terwijl het vuil water van de locatie wordt aangesloten op de bestaande rioolaansluiting. Het bestaande riool is aangetakt op het aanwezige gemeentelijk rioolstelsel.

- **Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”**

Vanwege het kleinschalig karakter van het project is er in het kader van bovengenoemde afwegingstrits gekozen voor “infiltratie”.

Concreet betekent dit dat het hemelwater van de daken via daartoe aan te leggen infiltratiekoffers zal worden geïnfiltreerd in de bodem, terwijl ook het hemelwater wat valt op de erfverhardingen, via aan te leggen kolken naar deze infiltratiekoffers worden afgevoerd.

Door de aanwezigheid van de Peelrandbreuk valt het grondwatersysteem in de gemeente Landerd in twee delen uiteen: de Peelhorst en de Centrale Slenk. Het gebied waarin het bouwperceel is gelegen in de Centrale Slenk. Deze bestaat uit dekzand dat gevormd is tot ruggen en dalen.

Op de dekzandruggen kan het water gemakkelijk in de ondergrond wegzakken en verder infiltreren naar het diepere grondwater. De grondwaterstand is hierdoor laag. Deze dekzandruggen kunnen dan ook in de meeste gevallen worden beschouwd als infiltratiegebieden. Onderhavige locatie is ook in een infiltratiegebied gelegen.

- **Waterschapsbelangen**

De in de beleidsnotitie “Uitwerking uitgangspunten watertoets” opgesomde waterschapsbelangen zijn allen niet aan de orde bij dit bouwplan en zodoende wordt op dit punt niet nader ingegaan.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

Gezien het feit dat hier sprake is van te realiseren nieuwbouw op een bestaand bouwblok, is meervoudig ruimtegebruik vanuit “water” niet aan de orde.

- **Water als kans**

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken gelukkig steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als “belevingsobject” aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven. In het voorgaande punt is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld. Vanwege de geringe omvang van het plan zal er geen extra waterberging op het perceel worden aangelegd.

5.3 Milieu

5.3.1 Geur

Een garagebedrijf is een geurgevoelig object als bedoeld in de Wet Geurhinder en Veehouderij. Uit de recent afgeronde, de gehele gemeente Landerd omvattende geurevaluatie 2011, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van perceel Mgr. Borretstraat 54 te Reek goed is.

In de nabijheid van het perceel zijn geen veehouderijen gelegen waar zogenaamde “vaste afstandsdieren” worden gehouden. Voorts wordt het perceel grotendeels omringd door overige geurgevoelige objecten zodat deze geen extra belemmering kan vormen voor de veehouderijen waar dieren worden gehouden die voorzien zijn van een geur emissiefactor.

5.3.2 Luchtkwaliteit

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar het op 1 augustus 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen. Zoals in de regelgeving is aangegeven, draagt dit kleinschalige project “niet in betekende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan behoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden op luchtkwaliteit.

5.3.3 Bodem

In overleg met de gemeente Landerd is besloten dat de navolgende bodemonderzoeken uitgevoerd zullen worden NA de sloop van de bestaande bebouwing. De 0-situatie alsmede de eindsituatie van de bodemkwaliteit zal vastgesteld en tevens zal een bodemonderzoek bij de voormalige ondergrondse opslagtank uitgevoerd worden. De genoemde bodemonderzoeken en rapporten zullen worden uitgevoerd onderscheidelijk opgesteld door een persoon of instelling die daartoe beschikt over een erkenning op grond van het Besluit Bodemkwaliteit.

5.3.3.1 Relatie bouwplan t.o.v. Activiteitenbesluit.

De inrichting valt onder de werkingssfeer van het zogeheten Activiteitenbesluit. Uit het onder bijlagen 1 toegevoegde meldingsformulier Activiteitenbesluit blijkt dat er voorzieningen en maatregelen mbt de bodem getroffen moeten worden.

Om een zoals in de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) bedoeld verwaarloosbaar bodemrisico te bereiken worden de volgende voorzieningen en maatregelen getroffen:

- Het aanbrengen van een vloeistofdichte vloer en periodieke keuring door een inspectie-instelling en een jaarlijkse controle.
- Ook in de nieuwe situatie zal een olievoorraadtank met lekbak worden aangebracht.

5.3.4 Geluid

Bij de wijziging van een bestemmingsplan dient op basis van de voorschriften van de WRO een beoordeling plaats te vinden of er ter plaatse van een planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is ook van toepassing indien sprake is van een zogeheten 30 km.-zone als bedoeld in de Wet Geluidhinder. De planlocatie is gelegen aan een 30 km.-zone weg. Gezien het feit dat een garage geen geluidsgevoelig object is in het kader van de Wet Geluidhinder kan toetsing op het aspect geluid evenwel achterwege blijven.

5.3.5 Energie

Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw zal volledig voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. In het bouwbesluit is in de voorgeschreven EPC-norm rekening gehouden met het energieverbruik van het bouwwerk. Hoe lager de EPC-norm ligt hoe energiezuiniger het bouwwerk is.

De voorgeschreven EPC-normering, voor een bedrijfsgebouw met een winkel- en industrie functie, van 2,6 die sinds 1 januari 2011 geldig is, zal worden toegepast.

5.3.6 Brandveiligheid

Ook de veiligheidsnormen met name op het gebied van brandveiligheid zijn de laatste jaren steeds strenger geworden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verplichting tot het aanbrengen van rookmelders in het gebouw. Het nieuwe bedrijfsgebouw zal uiteraard aan alle eisen op het gebied van brandveiligheid voldoen.

5.3.7 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

Er kan worden gesteld dat er in de directe nabijheid van de locatie Mgr. Borretstraat 54 geen objecten gelegen zijn die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd.

Ook de meest actuele risicokaart van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat er geen risicovolle omstandigheden in het kader van de Externe Veiligheid zijn.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

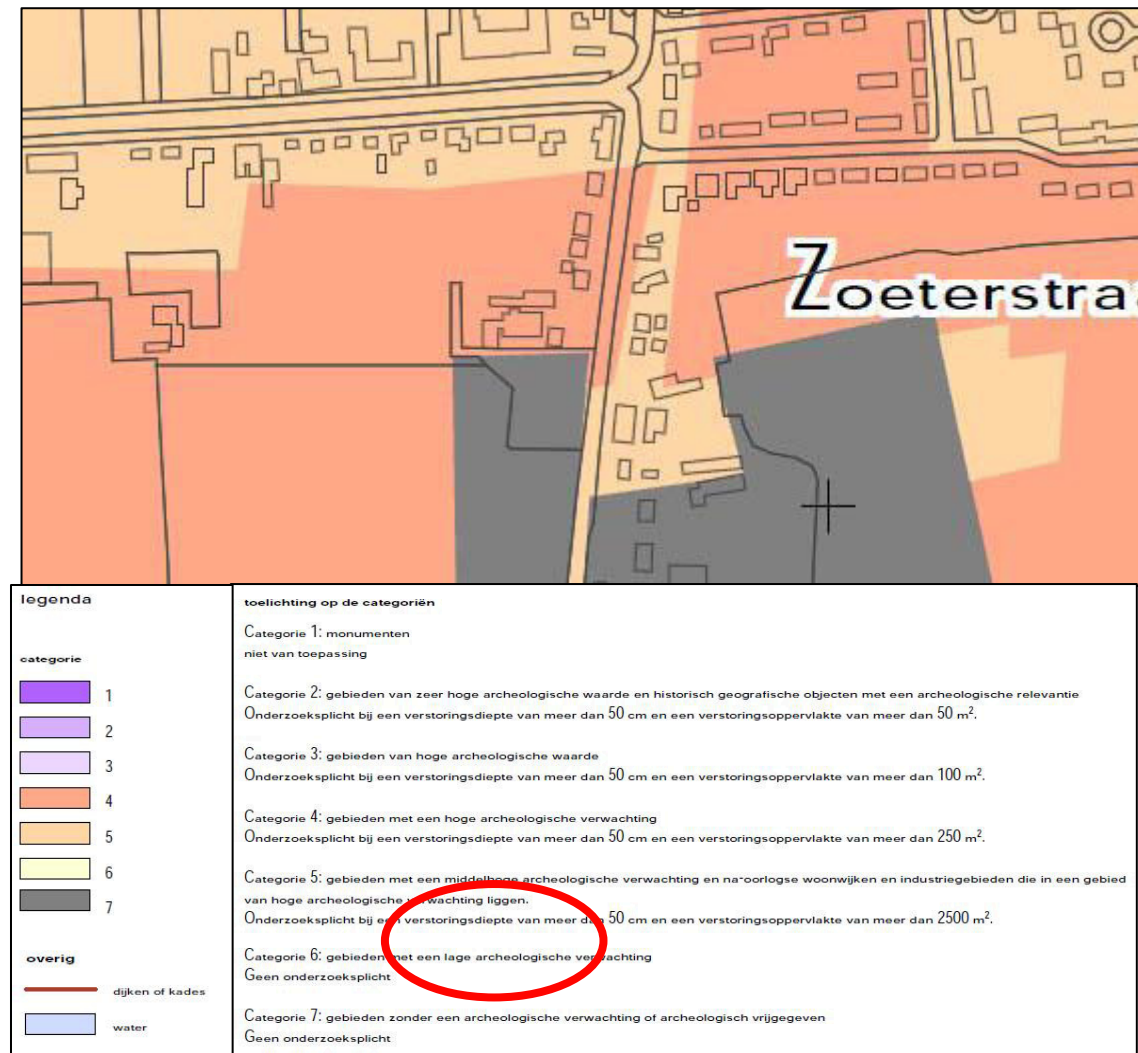
Archeologisch vooronderzoek

Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

Er zal rekening moeten worden gehouden met bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, thans RACM) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed archeologisch vooronderzoek verplicht is.

Nota Archeologie Gemeente Landerd

Op 24 mei 2012 heeft de gemeente Landerd de Nota Archeologie Gemeente Landerd vastgesteld. In de nota van de gemeente Landerd worden de beleidsuitgangspunten en de achtergronden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten.



Afbeelding 16: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Landerd

De locatie ligt in een gebied wat in categorie 4 is ingedeeld. Dit betekent dat er een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm. En een verstoringoppervlakte van 250m².

Gezien het feit dat er gewerkt zal worden met zogeheten "strokenfundering" zal de verstoring van de ondergrond dieper dan 50 cm zich beperken tot circa 140 m² (totale omtrek fundering met een gemiddelde breedte van 0,8 m).

Daar komt nog bij dat de nieuwbouw van de garage grotendeels zal plaatsvinden op de locatie van bestaande bebouwing. Gesteld kan worden dat hier sprake is van reeds in het verleden geroerde grond. Op basis van bovenstaande wordt er van uitgegaan dat verder archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

5.5 Kabels en leidingen

Voor de start van de graafwerkzaamheden op de betreffende locatie zal een Klic-melding worden uitgevoerd om schade aan mogelijke kabels en leidingen te voorkomen.

5.6 Mobiliteit en parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van het nieuwe garagebedrijf is aansluiting gezocht bij de in de CROW-publicatie 182 over de parkeernormering uit 2004.

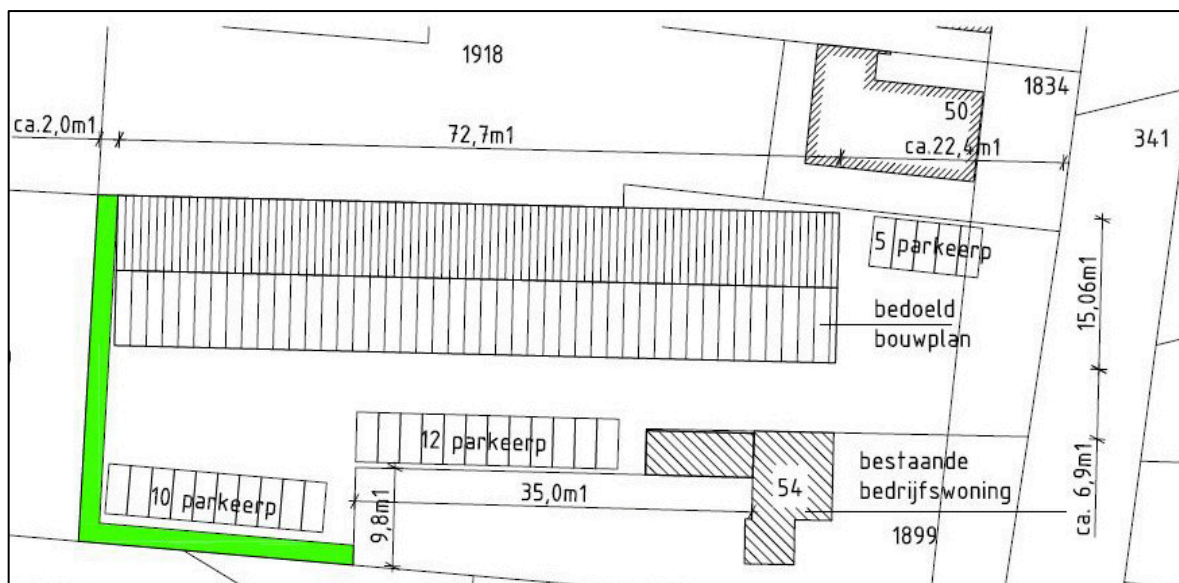
Ook is er aansluiting gezocht bij de door de gemeente Landerd opgestelde nota "Parkeernormen Landerd 2012"

In de berekening is de showroom/garage gelijkgesteld met een garagebedrijf. Dit omdat de parkeernorm voor een garagebedrijf hoger ligt dan de parkeernorm van een showroom.

Conform het parkeerbeleid bedraagt de parkeernorm, CROW publicatie 182, garagebedrijf: 2,0 parkeerplaatsen / 100 m² (BVO). Het totaal bruto vloeroppervlak (BVO) bedraagt 1.095 m² + 250 m². Totaal BVO: 1.345 m². Benodigd aantal parkeerplaatsen: $(1.345 \text{ m}^2 / 100) * 2,0 = 27$ parkeerplaatsen

Bij toepassing van de door de gemeente Landerd opgestelde parkeernormen 2012 kan in principe dezelfde berekening worden gemaakt en kan de parkeerbehoefte eveneens worden vastgesteld op 27 parkeerplaatsen.

Zoals uit onderstaand kaartje met de nieuwe situatie blijkt, worden er 27 parkeerplaatsen op eigen terrein van de heer Van Poppelen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de norm en kan met recht worden gesteld dat de parkeerbalans in de omgeving niet zal worden verstoord.



Afbeelding 17: Nieuwe situatie incl. parkeerplaatsen

6 Planologische afweging

In de ruimtelijke onderbouwing die voor het te realiseren initiatief noodzakelijk is, zijn het project, de omgeving van het project en een groot aantal relevante planologische aspecten beschreven. Op basis hiervan wordt in dit hoofdstuk de planologische afweging gemaakt.

6.1 Toetsing ruimtelijk beleid

6.1.1 Nota Ruimte (2006)

In de nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkelingen. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en aan de gemeenten.

In de nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies.

De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging van en de ontwikkeling van belangrijke (inter) nationale ruimtelijke waarden en de borging van veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Ten aanzien van de bouwplannen die in deze ruimtelijke onderbouwing staan beschreven kan worden gesteld dat er met de voorgenomen herstructurering van de bestaande bedrijfskavel een belangrijke impuls wordt gegeven aan de uitstraling van het gebied en er dus sprake zal zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ook wordt met het toekomstbestendig maken van een kleinschalig garagebedrijf een positieve bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het landelijk gebied, in casu dus aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kern Reek.

6.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

6.1.2.1 Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden.

Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B).

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven en ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd.

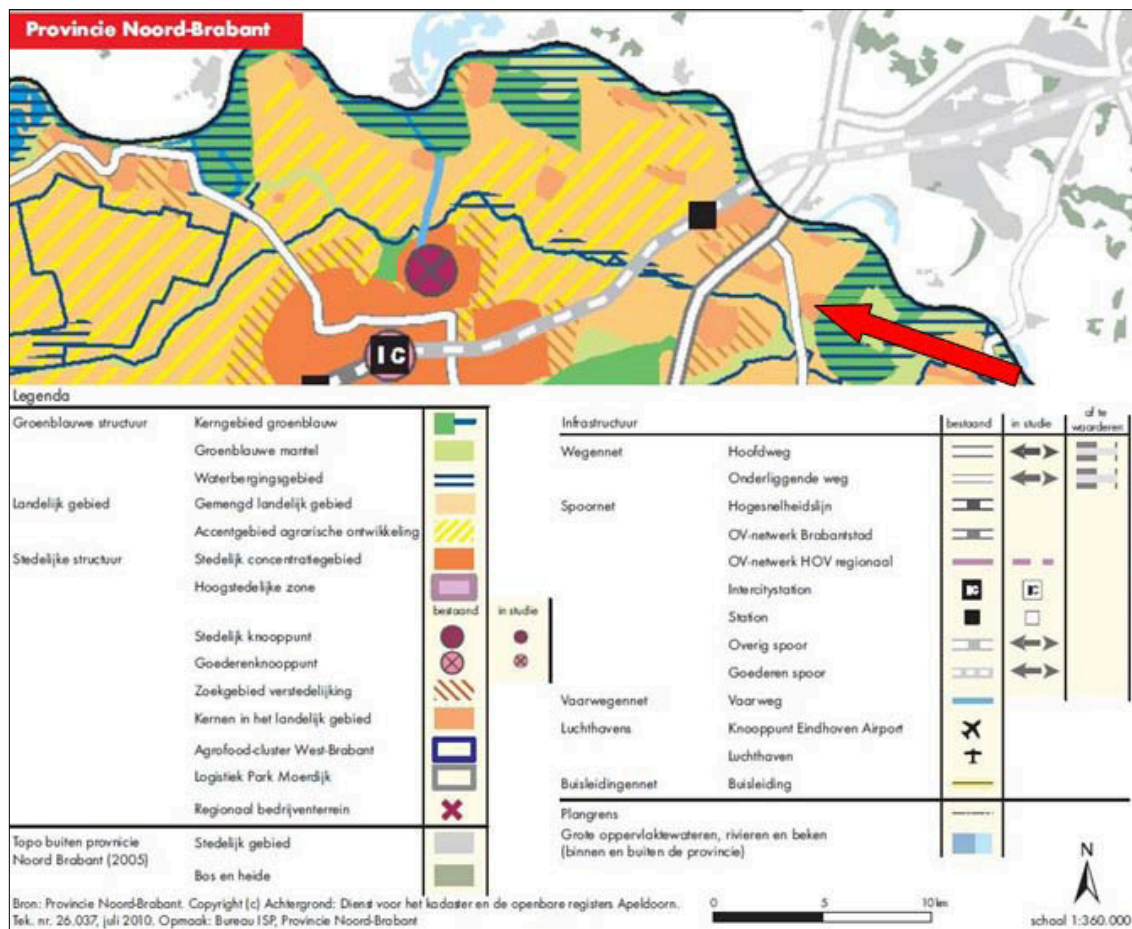
De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de "groen-blauwe structuur", "de agrarische structuur", "de stedelijke structuur" en de "infrastructuur".

Zoals uit afbeelding 18 blijkt, valt de ontwikkellocatie in een “kern in het landelijk gebied”.

T.a.v. het onderwerp “werken” in de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze bedrijven worden verplaatst naar een daarvoor geschikt terrein in het stedelijke concentratiegebied.

Door de sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een nieuw bedrijfspand van geringe omvang, aan de Mgr. Borretstraat 54 wordt voldaan aan beschreven uitgangspunt van de provincie. De schaal van het bedrijf is zodanig dat dit prima past binnen de stedelijke omgeving van een landelijke kern. Daarnaast wordt bereikt dat door herstructurering van een bestaand bedrijfsperceel er geen beslag hoeft te worden gelegd op “nieuwe” ruimte, wat als passend kan worden gezien binnen het belangrijke provinciale beleidsuitgangspunt van “zuinig ruimtegebruik”.

Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Mgr. Borretstraat 54 kan worden gesteld dat het plan met de sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een nieuw bedrijfspand als passend kan worden gezien binnen het uitgangspunt van structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant.



Afbeelding 18: Uitsnede structurenkaart provincie Noord-Brabant

6.1.2.2 Verordening Ruimte 2012

In de vanaf mei 2012 van kracht zijnde Verordening Ruimte 2012 heeft de provincie Noord-Brabant, zoals verwoord in art. 4.1.1 van de (n)WRO, regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om zodoende provinciale belangen en ambities ook daadwerkelijk veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook concrete bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Zo bevat de Verordening Ruimte 2012 regels voor onder meer ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuur- en landschapswaarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in landelijk gebied.

Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk binnen stedelijk gebied gelegen dienen te zijn.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plan als passend binnen de Verordening Ruimte kan worden gezien. In de Verordening Ruimte 2012 zijn ten aanzien van dit bouwplan verder geen nadere eisen opgenomen.

6.1.3 Gemeentelijk beleid

6.1.3.1 Structuurvisie Plus Landerd

Op 30 januari 2003 heeft de gemeenteraad van de gemeente Landerd de Structuurvisie Plus vastgesteld. De gemeente Landerd wil met deze visie richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners.

De gemeente verwerkt in haar visie gebiedsspecifieke kenmerken in voorstellen voor nieuwe verstedelijkingspatronen en zet in op het versterken en beter benutten van de groene kwaliteiten van de gemeente, niet alleen voor natuur en landschap maar ook voor andere functies, zoals toerisme en recreatie.

Met het structuurvisie Plus kiest de gemeente voor het nadrukkelijk inzetten van het programma voor een kwaliteitsverbetering van haar grondgebied, zowel binnen als aan de randen van de kernen.

T.a.v. bedrijvigheid binnen de gemeente Landerd wordt in de visie o.a. gesteld dat de gemeente Landerd zoveel mogelijk naar oplossingen wil zoeken om aan de behoefte aan ruimte voor ondernemers invulling te geven. Daarbij is volgens de Structuurvisie de intensivering van het ruimtegebruik op bestaande terreinen, zowel binnen de bebouwing als op het niveau van inrichting van de ruimte, een eerste prioriteit. Daartoe wil de gemeente onderzoeken in hoeverre er planologische en ruimtelijke mogelijkheden bestaan voor onder andere verruiming van het bebouwingspercentage en het verhogen van de toegestane goothoogte.

Herstructurering bedrijfsgebouwen garagebedrijf Jan van Poppelen.

Mgr. Borretstraat 54

Reek

Daarnaast wordt beschreven dat er ook aanleiding is om binnen de kernen bedrijvigheid toe te staan vanwege de bijdrage aan leefbare en gedifferentieerde kernen. Belangrijk uitgangspunt is dat de bedrijvigheid zich laat verenigen met de woonfunctie en onder de milieucategorie 1 of 2 valt en liefst gericht is op de lokale markt.

Het voornemen tot het maken van een kwaliteitsslag aan de Mgr. Borretstraat 54 te Reek is een goed voorbeeld van de gewenste ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en past daarom in het beleid van de gemeente Landerd.



7 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt door de heer van Poppelen ter hand genomen.

Bij de toepassing van een afwijkingsprocedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit, dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen.

Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemer heeft al een planschadeovereenkomst met de gemeente Landerd afgesloten.

Herstructurering bedrijfsgebouwen garagebedrijf Jan van Poppelen.
Mgr. Borretstraat 54
Reek

Colofon

Bijlage 1: Melding Activiteitenbesluit

Bijlage 2: Beplantingsplan

Bijlage 3: Ecologische Quicksan

Bijlage 4: Watertoets

Steller rapportage: Chris School

**FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek**

**Projectnummer: VP2
Datum: mei 2012
Wijziging A februari 2013
Wijziging B mei 2013**