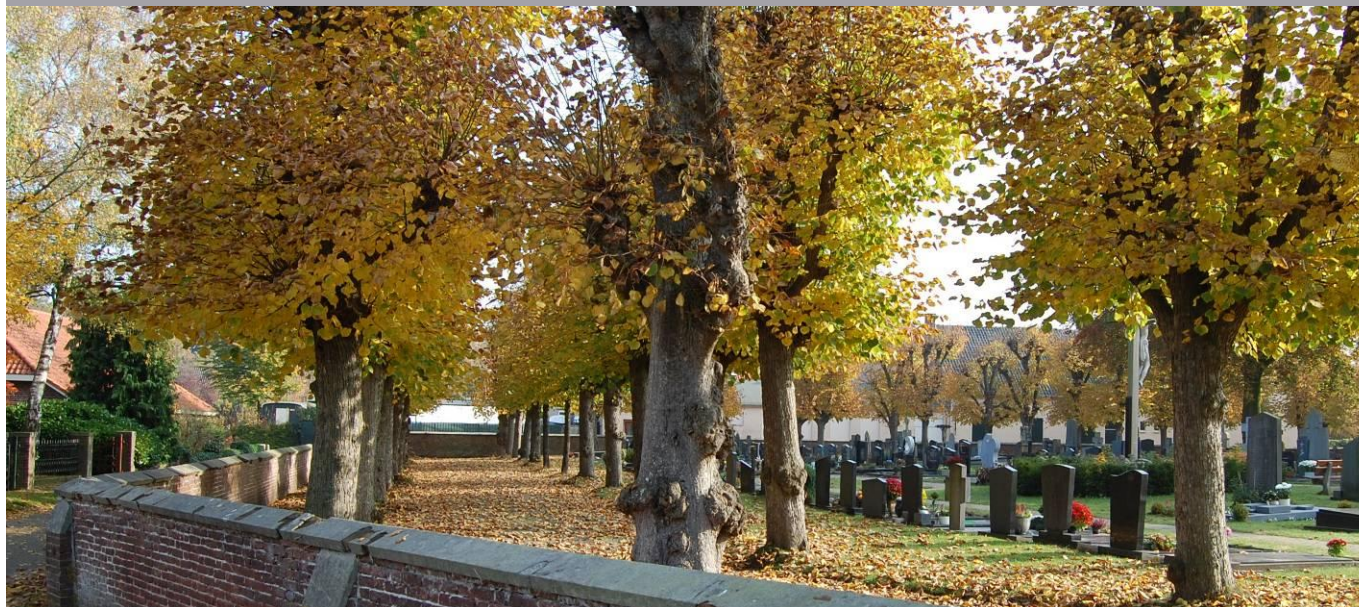


**Bestemmingsplan Kern Reek
gemeente Landerd**

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

voorontwerp
september 2011
238300
RVE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

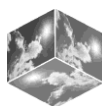
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



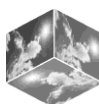
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

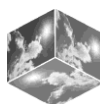


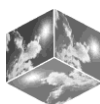
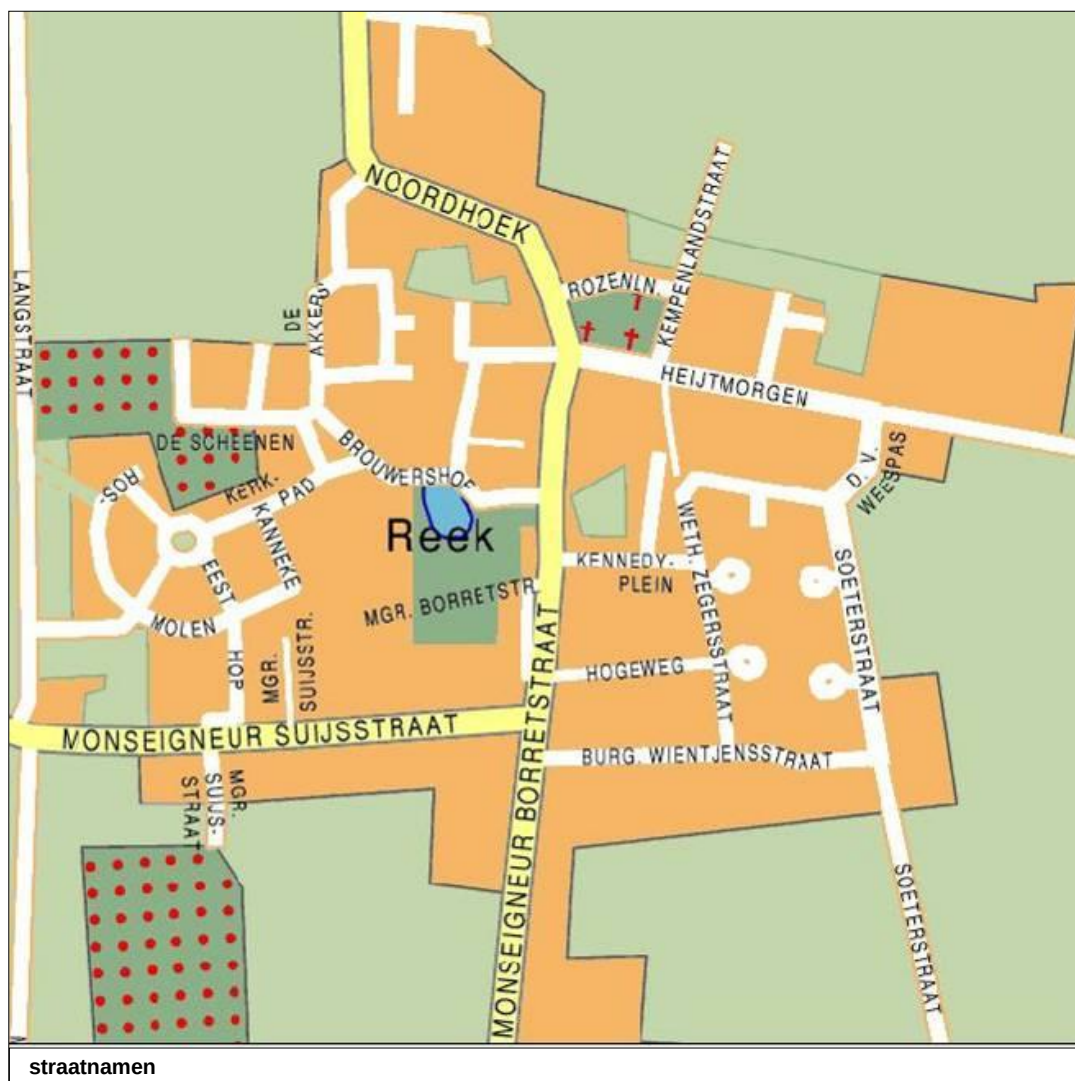
Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 De noodzaak van een nieuw plan	1
1.2 Geldende bestemmingsplannen	3
1.3 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	4
1.4 Het bestemmingsplan Kern Reek	4
1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
 2 Beleid	 6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	12
 3 Lagenbenadering	 19
3.1 Laag 1, ondergrond	19
3.2 Laag 2, infrastructuur	26
3.3 Laag 3, huidige situatie	27
 4 Actuele waarden	 34
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.2 Flora en fauna	36
 5 Milieuaspecten	 37
5.1 Wegverkeerslawaaï	37
5.2 Bodemkwaliteit	37
5.3 Geurnormering	37
5.4 Luchtkwaliteit	37
5.5 Bedrijven en milieuzonering	38
5.6 Externe veiligheid	38
 6 Wateraspecten	 40
6.1 Planologisch kader	40
6.2 Riolering	41
6.3 Ecologie	41
6.4 Watertoets	42
 7 Juridische aspecten	 43
7.1 Algemeen	43
7.2 Uitgangspunten	43
7.3 Bestemmingen	46
7.4 Algemene regels	51
7.5 Overgangs- en slotregels	51



8 Handhaving	52
8.1 Inleiding	52
8.2 Uitvoering handhavingstoezicht	52
8.3 Overgangsrecht	52
8.4 Voorlichting	53
8.5 Controles	53
8.6 Sanctionering	53
 9 Haalbaarheid	 54
9.1 De financiële haalbaarheid	54
9.2 Maatschappelijke haalbaarheid	54
 10 Procedure	 55
10.1 De te volgen procedure	55
10.2 Watertoets	55
10.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie	55
10.4 Uitkomsten vooroverleg	55
10.5 Inspraak	55
10.6 Uitkomsten inspraak	56







toelichting



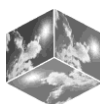
luchtfoto Reek Image © 2009 Aerodata International Surveys, ©

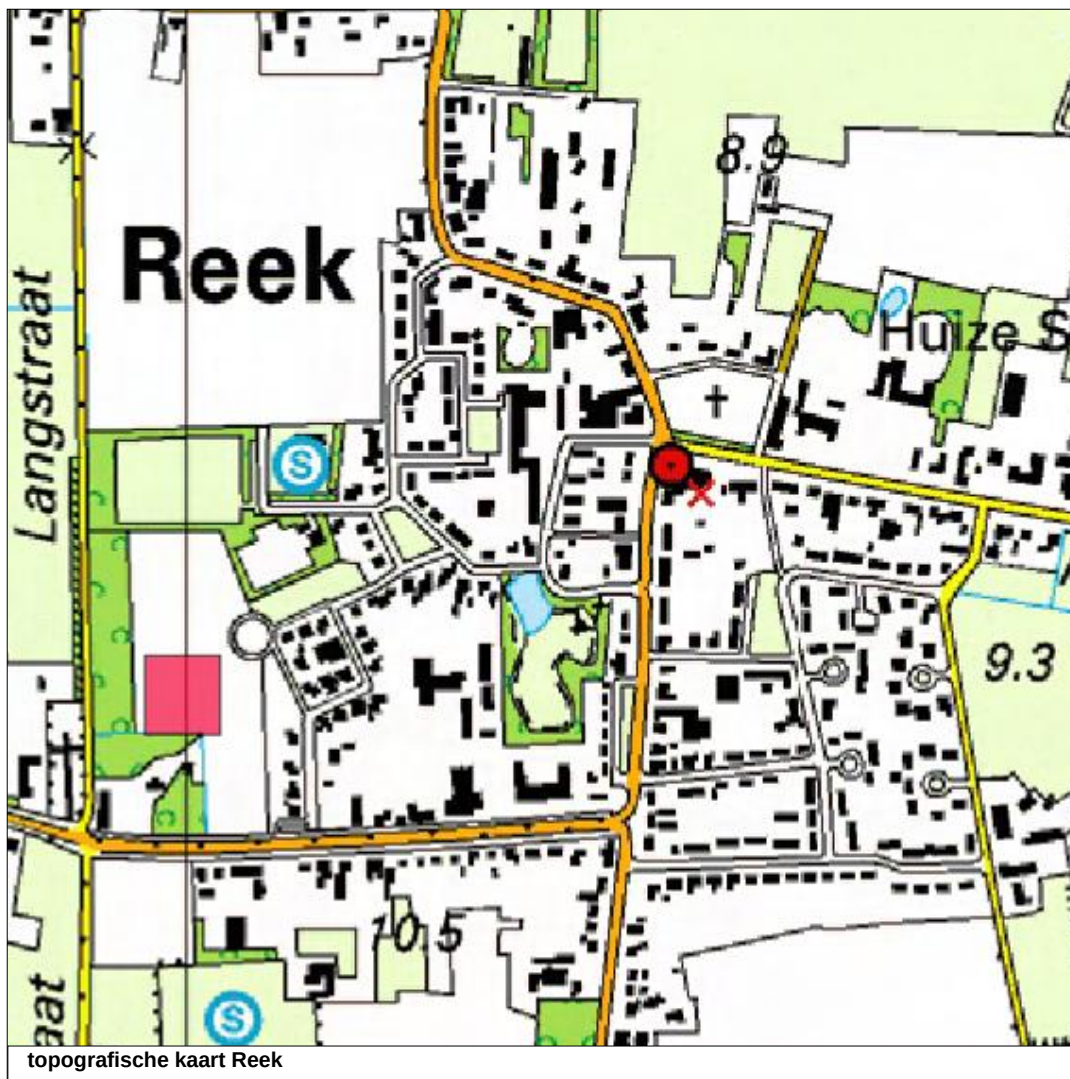
1 Inleiding

1.1 De noodzaak van een nieuw plan

De gemeente Landerd actualiseert en digitaliseert haar bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Reek en de bedrijventerreinen. Uitgangspunt is te komen tot een beperkt aantal actuele, digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen. De hoeveelheid geldende bestemmingsplannen, in Reek zelf 4 stuks, bemoeilijkt het voeren van een uniform beleid. Deze planherziening is erop gericht te komen tot één bestemmingsplan voor de kern Reek.

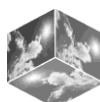
Het geldende bestemmingsplan voor het grootste deel van de kom van Reek dateert uit 1998 en is daarmee licht verouderd. Het oudste plan betreft het Bestemmingsplan Kerkpad II. Meer recente plannen begin deze eeuw beslaan slechts een herziening, een uitwerkingsplan en vrijstellingen. Om binnen de kern adequaat te kunnen toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling.

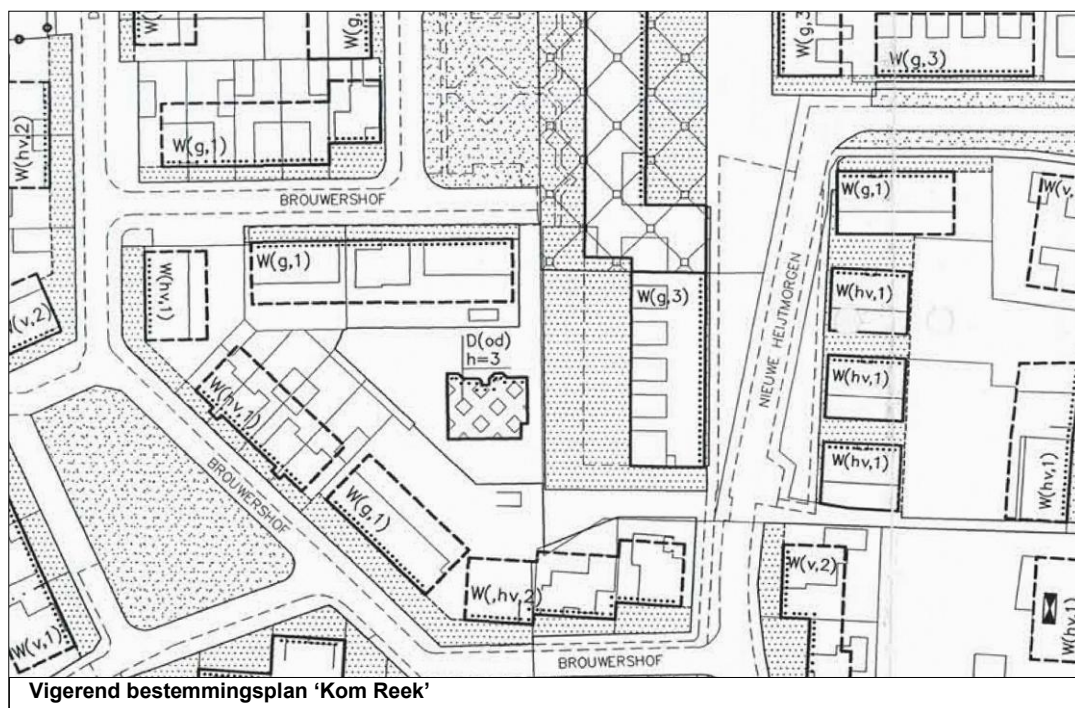




Nieuwe wetgeving voorziet in een herziening van bestemmingsplannen om de 10 jaar (bestemmingsplannen gaan hun rechtskracht na 10 jaar verliezen). Daar het grootste plan voor Reek al meer dan 10 jaar oud is, is herziening thans reeds wenselijk.

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de in de kaders genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Landerd geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er enkele anticipaties ex art. 19 WRO geweest.



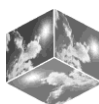


1.2 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied zijn op dit moment 5 bestemmingsplannen van kracht. De bestemmingsplannen zijn hieronder gesorteerd op datum van goedkeuring, beginnende met het oudste bestemmingsplan:

- Kerkpad II
vastgesteld door de raad d.d. 20-6-1996
goedgekeurd door G.S. d.d. 19-12-1996
- Kom Reek
vastgesteld door de raad d.d. 9-7-1997
goedgekeurd door G.S. d.d. 17-2-1998
- Correctieve herziening, Kom Reek
vastgesteld door de raad d.d. 28-6-2001
goedgekeurd door G.S. d.d. 1-10-2001
- Uitwerkingsplan Kerkpad II
vastgesteld door de raad d.d. 18-11-2002
goedgekeurd door G.S. d.d. 20-5-2003
- Kerkpad III
vastgesteld door de raad d.d. 25-6-2008
goedgekeurd door G.S. d.d. 16-10-2008

De recent verleende vrijstellingen en ontheffingen zijn meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de kom Reek.



1.3 Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen

Een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad tegenover nieuwbouw, de instandhouding van de voorzieningen en het behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe vraagstukken, die op kleine kernen als Reek afkomen. Dit bestemmingsplan moet juridisch en planologisch zodanig ingericht worden, dat op die vraagstukken en daaruit voortvloeiende veranderingen in vraag en aanbod van de benodigde ruimte ingespeeld kan worden.

Onderstaande maatschappelijke veranderingen blijken een grote invloed te hebben op de ruimtelijke ontwikkeling van kernen als Reek:

- veranderingen in de bevolkingssamenstelling (stagnerende groei, vergrijzing/ontgroening);
- behoefte aan kwaliteit in de leefomgeving;
- behoefte aan door overheid geregelde veiligheid;
- meer vrije tijd en daarmee gepaard gaande toenemende vraag naar recreatieve voorzieningen;
- toenemend autogebruik;
- toenemend milieubesef.

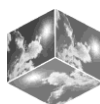
De mate waarin hierop ingespeeld kan worden bepaalt in hoge mate de leefbaarheid van de kern. In tegenstelling tot vroeger, toen groeifactoren de ruimtelijke ontwikkeling bepaalden, ligt nu de nadruk op verandering en vernieuwing. Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn: beheer van het bestaande, duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik, kwaliteit en behoud van de leefbaarheid.

1.4 Het bestemmingsplan Kern Reek

De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan Kern Reek. Het ten gevolge van de veranderingen gevoerde beleid zal in de regels vertaald worden. Het gaat daarbij om:

- het vastleggen van het beleid m.b.t. de maatschappelijke veranderingen;
- de daarop ingerichte regeling voor het gebruik van bebouwing en gronden;
- de formulering van nadere eisen, ontheffingen en/of wijzigingen.

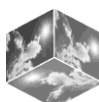
Inzet is zoveel mogelijk direct te regelen om het aantal procedures zo veel mogelijk te beperken. Teneinde toch de nodige flexibiliteit in te bouwen om ook in de toekomst op zich aandienende maatschappelijke veranderingen in te kunnen spelen, is in het plan ook een aantal afwegingsmomenten (ontheffing, wijziging) ingebouwd, met bij de afweging te betrekken criteria.





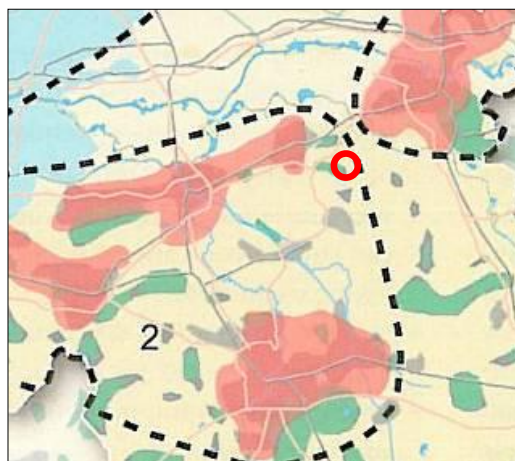
1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Reek ligt in het noorden van de gemeente Landerd, ten oosten van de kern Schaijk. De kern is gelegen aan de noordzijde van de Rijksweg N321 en ten oosten van de provinciale weg N277. Op grotere afstand, ten noordoosten van de kern is de Maas gelegen. De Maas vormt hier tevens de grens tussen de provincies Brabant en Gelderland. De begrenzing van het plangebied sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied.





Nota Ruimte
uitsnede PKB kaart 1 Economie en Landbouw



Nota Ruimte
uitsnede PKB-kaart 2 Verstedelijking

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte – Ruimte voor ontwikkeling

Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) maakt de gemeente Landerd deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad. De kernen Reek, Schaijk en Zeeland liggen aan de rand van Brabantstad.

De ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en de daarbinnen gelegen economische kerngebieden heeft prioriteit. In de bundelingsgebieden moet een belangrijk deel van de verdere verstedelijking en economische activiteiten plaatsvinden.

Met het oog op verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie zijn de volgende doelstellingen na te streven:

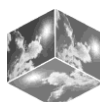
- realisatie van stedelijke vernieuwing, herstructurering en revitalisering;
- optimale benutting van verdichtingsmogelijkheden;
- behoud van bestaande detailhandelstructuur in winkelcentra.

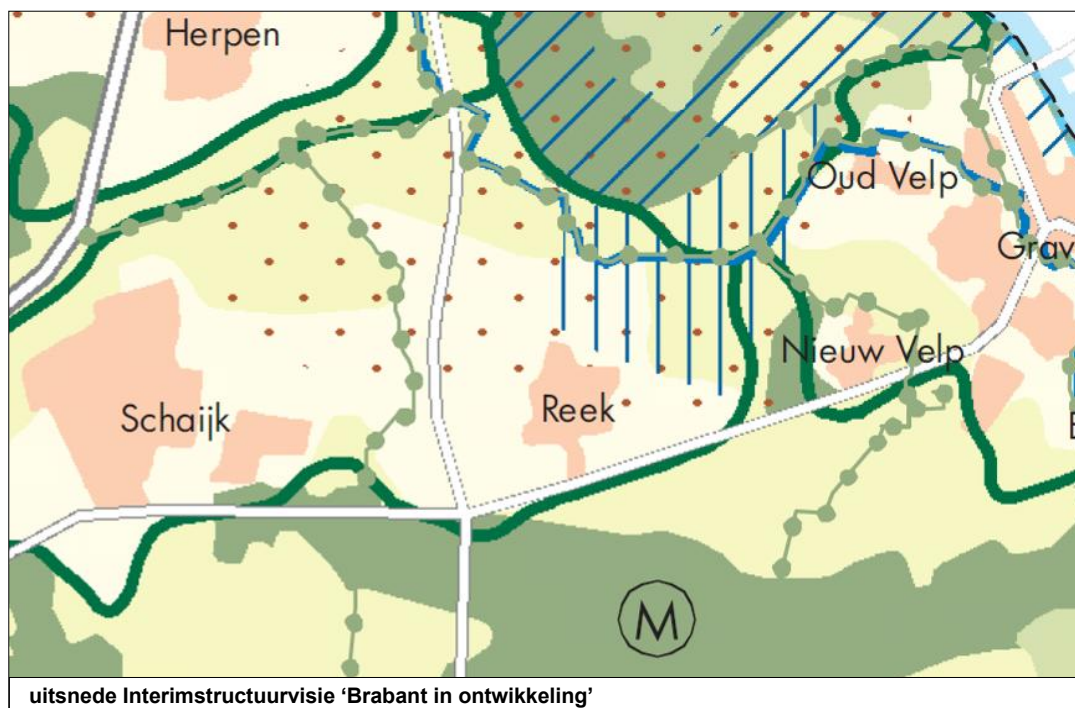
Afstemming met de waterhuishouding en de milieukwaliteit en veiligheid leidt tot de volgende doelstellingen:

- optimaal gebruik maken van mogelijkheden die water biedt voor de stedenbouwkundige structuur en voor wonen, werken en recreëren;
- realisering basiskwaliteit voor milieu en veiligheid.

2.1.2 Nota Wonen – Mensen wensen wonen

Eén van de kernthema's binnen het wonen in de 21^e eeuw is “meer ruimte voor groene woonwensen”. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Enerzijds doordat woningzoekenden hun woonwensen niet in stedelijke gebieden kunnen realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.





Wonen in dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, gewild. Er is sprake van een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Met het toenemend belang van informatie- en communicatietechnologie, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

2.1.3 Nota Belvedere

De centrale doelstelling van de Nota Belvedere is gericht op het sterker richtinggevend maken voor de inrichting van de ruimte van de cultuurhistorische identiteit. De cultuurhistorische identiteit dient enerzijds erkend te worden en herkenbaar te blijven. Anderzijds moeten de voor de cultuurhistorische identiteit bepalende kwaliteiten, ook benut worden bij verdere ruimtelijke ontwikkelingen.

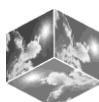
2.1.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan zal daar waar noodzakelijk en van toepassing, rekening houden met het rijksbeleid zoals in deze paragraaf is beschreven. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen te voldoen aan de doelstellingen.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie RO

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.



Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

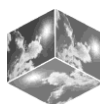
Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Onderdeel van de Interimstructuurvisie is de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Hierbinnen is de kern Reek aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De leidende principes uit het Streekplan zijn nog steeds van toepassing. Voor het bestaand stedelijk gebied zijn derhalve nog steeds van belang 'meer aandacht voor de onderste lagen', 'zuinig ruimtegebruik' en 'concentratie van verstedelijking'. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut worden. Daarnaast moet ingezet worden op het intensiveren van het gebruik van de bestaande infrastructuur. Binnen de landelijke regio's blijft het accent aangaande het stedelijk gebied liggen op inbreiden en herstructureren. Uitbreiden is pas aan de orde als inbreiden en herstructureren niet mogelijk zijn gebleken.

Reek is op de structurenkaart van de structuurvisie RO vrijwel in zijn geheel aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. De kern is verder omringd door het 'Gemengd landelijk gebied'. Aan de zuid en westzijde zijn er nog gronden aangeduid als 'Zoekgebied verstedelijking'.





De kern Reek is een kern gelegen binnen 'Kernen in landelijk gebied' met het bijbehorende 'Zoekgebied voor verstedelijking'. Hier dient de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen) te worden. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

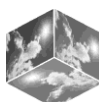
De stedelijke ontwikkelingen moeten qua schaal en maat passen bij de kern. Voor kernen, zoals Reek, die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke aanhechting van nieuwe werklocaties op het dorp en het omliggende landschap. Daarnaast is het belangrijk dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Er zijn geen wijzigingen voorzien in de bestaande situatie.

Binnen de als 'Gemengd landelijk gebied' aangewezen gronden is het beleid gericht op multifunctioneel gebruik. Hier kunnen functies zich ontwikkelen in evenwicht met elkaar en de omgeving. 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.

Op de kaart gebiedspaspoorten (kenmerken) is het bestaand bebouwd gebied als zodanig ook aangeduid. Het omliggende gebied is aangeduid als 'Structuurvisie gebied Peelrand'. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en heeft dan ook geen gevolgen voor de kleinschalige ontginning van de Peelrand als contramal van De Peelkern.

2.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft in dat kader de verordening Ruimte opgesteld.





De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De verordening ruimte is in twee fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. Vanaf 1 maart 2011 is sprake van één provinciale Verordening Ruimte, waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen worden getoetst.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst. Het grootste gedeelte van het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'.

Ten zuidwesten en zuidoosten zijn gebieden aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. De eventuele ontwikkelingen in deze gebieden maken echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Het agrarisch gebied direct rondom Reek is aangewezen als extensiveringsgebied. Extensiveringsgebieden zijn een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet is toegestaan. Meer ten noorden van Reek zijn de gronden aangeduid als verwevingsgebied. In verwevingsgebieden is sprake van een menging van functies van ondermeer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet wenselijk maar moet hervestiging en uitbreiding wel mogelijk zijn op plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daar niet tegen verzetten..

Enkele gronden binnen het plangebied, aan de rand van de bestaande bebouwde kom zijn aangewezen als 'Agrarisch gebied'. In de agrarische structuur is de ontwikkeling van landbouw van belang, en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend plan en is niet in strijd met het hierboven beschreven beleid uit de Nota Ruimte.

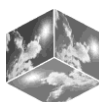
2.2.3 Reconstructieplan Peel en Maas

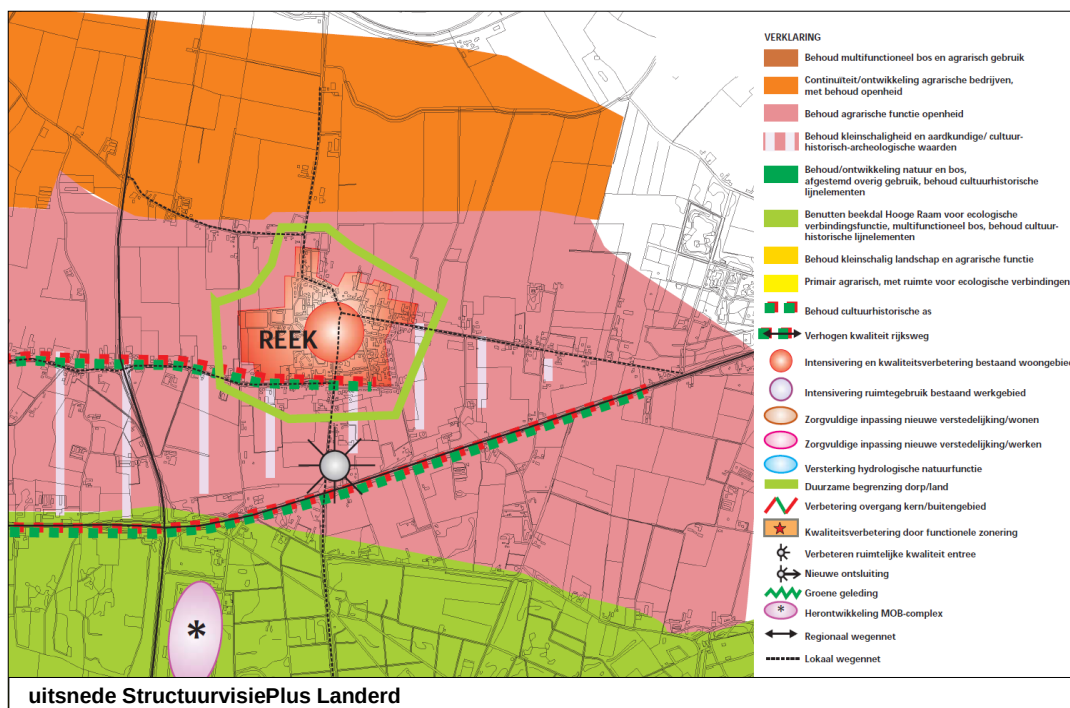
Het reconstructieplan beschrijft hoe Peel en Maas er in 2016 uit zou kunnen zien. Deze visie is geen blauwdruk, maar geeft richting aan de ontwikkelingen die in Peel en Maas wenselijk zijn. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de afwisseling en de diversiteit in het gebied behouden moet blijven en zo mogelijk moet worden versterken.

Het gebied ten noorden van Reek is aangewezen als secundair landbouwontwikkelingsgebied (LOG).

Het reconstructieplan draagt bij aan een herstel van het water- en bodemsysteem en een verbetering van de milieukwaliteit. Daarnaast worden nieuwe perspectieven geboden voor landbouw en recreatie. Onderdeel daarvan is een integrale zonering van de intensieve veehouderij. Rond de kernen in Landerd is steeds sprake van extensiveringsgebied, waarbinnen op termijn de intensieve veehouderij gaat verdwijnen.

Op het gebied van wonen, werken en leefbaarheid wil het plan een halt toeroepen aan vermindering van de werkgelegenheid en de achteruitgang van de leefbaarheid in kleine kernen. In dit kader wordt een plan van aanpak opgesteld voor het verbeteren van de leefbaarheid in Reek.





2.2.4 Conclusie

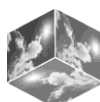
In hoofdstuk 3 is de lagenbenadering voor het plangebied uitgewerkt en wordt ingegaan op de specifieke kenmerken van het gebied. Rekening wordt gehouden met de beschreven uitgangspunten, met name van toepassing op eventuele ontwikkelingen. Bestaande waarden komen door dit bestemmingsplan niet in het geding en de diversiteit van het gebied wordt gewaarborgd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 StructuurvisiePlus Landerd

De gemeente Landerd wil met de StructuurvisiePlus richting geven aan de toekomst van de gemeente en haar inwoners. Een richting die zowel recht doet aan de (gebieds)specifieke kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen de gemeente Landerd, als aan de wensen van de lokale samenleving om er te kunnen wonen, werken en recreëren.

De beperkte omvang van Reek en de aanwezigheid van een cultuurhistorisch waardevol patroon van dorpslinten maakt dat alle dorpsranden hier in potentie een hoge visuele kwaliteit hebben. Niettemin is er nu sprake van een zekere tweedeling. Aan de zuidoostzijde van de kern is sprake van een minder goede aansluiting van de bestaande woonomgeving op het landschap. De overgang is te abrupt en mist een groene overgang. De wijze waarop de cluster grootschalige bedrijven zich nu presenteert langs de Monseigneur Borretstraat vereist een structurele aanpak om de komende jaren te komen tot verbetering. De relatief grootschalige woonuitleg aan de westzijde is landschappelijk goed ingepast door de situering van enkele grotere groenelementen in de westrand. Ook aan de noordzijde



van de kern is sprake van een gave dorpsrand met kleinschalige bebouwing en volgroeide groenelementen. De kern vormt het middelpunt van een aantal recreatieve fietsroutes.

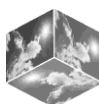
Het cultuurhistorisch potentieel van Reek is zodanig dat grote ingrepen ongewenst zijn. Behoud van de huidige karakteristiek is van groot belang. Daarnaast liggen er potenties om de zuidoostelijke dorpsrand te verfraaien en de beeldkwaliteit van de entree vanaf de Rijksweg te verbeteren.

Reek onderscheidt zich van de overige kernen in Landerd door de maat en schaal en door een bijzondere ruimtelijke karakteristiek. Reek is de kleinste van de drie kernen, met circa 1600 inwoners. In de StructuurvisiePlus kiest de gemeente Landerd voor behoud en versterking van de huidige karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van Reek. Reek zal zich moeten ontwikkelen tot een eigentijds en kleinschalig Brabants dorp. Dit biedt een goede garantie voor het duurzaam instandhouden van de huidige aantrekkelijke kwaliteiten van de kern. Voor woningbouw gaat het daarbij om een lopende afronding aan de westzijde (locatie Kerkpad) op een kwalitatief aantrekkelijke en gedifferentieerde wijze. Deze in ontwikkeling zijnde locatie omvat nagenoeg het gehele woningbouwcontingent voor Reek voor de planperiode van de StructuurvisiePlus. Voor de periode daarna is (buiten de ontwikkelingen in het kader van 'ruimte voor ruimte') geen nieuwe woningbouw aan de randen van de kern Reek voorzien.

Een belangrijk accent in het beleid is het scheppen van mogelijkheden voor ouderen om in Reek te blijven wonen. Een ander aandachtspunt is het handhaven en versterken van de kwaliteit van de woning en woonomgeving. Inspanningen zijn tevens gericht op het verbeteren van de beeldkwaliteit van de entree van Reek, vanaf de Rijksweg. Vanwege het bescheiden aanbod aan voorzieningen is tenslotte het waarborgen van de bereikbaarheid van de voorzieningen in Schaijk en Zeeland vanuit Reek van belang. In principe is er in de ruimtelijke structuur rondom Reek ruimte voor ontwikkelingen. Zo zou er gekozen kunnen worden voor een groter aandeel in het woningbouwprogramma van Landerd. Vanwege de beperkte invloed op het verzorgingsniveau en de afbreuk die dit zou doen aan de huidige karakteristiek wordt hier niet voor gekozen.

Verbetering kwaliteit woon-, werk- en leefomgeving

In Reek wordt gekozen voor een verbetering van de omgevingskwaliteit, uitgesplitst in de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving. Met (her)ontwikkelingen moet aangesloten worden op het karakter van het dorp. Omdat er geen structurele nieuwbouwlocaties aangewezen worden waaruit middelen voort kunnen vloeien voor de opwaardering van de kwaliteit van de leefomgeving, is het noodzakelijk dat hiervoor andere bronnen aangesproken worden. Met behulp hiervan kunnen bijvoorbeeld nieuwe wandel- en fietspaden in de omgeving aangelegd worden, die mede ten gunste komen van het recreatieve gebruik van de kern.



Kwaliteitsimpuls entreegebied en bedrijvigheid

De laagdynamische potenties en het actueel structuurbeeld geven aanleiding om de kwaliteit en uitstraling van het entreegebied van Reek gezien vanaf de Rijksweg te verhogen. Het kiezen voor het 'aankleden' van de bedrijvigheid met groenvoorzieningen en bos is daar een goed voorbeeld van. Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden van de gevestigde bedrijvigheid geldt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt. In verband met de bestaande landschappelijke waarden zijn grootschalige uitbreidingen niet wenselijk. Wanneer zich de mogelijkheid tot verplaatsing van een bedrijf voordoet, moet deze met beide handen aangegrepen worden.

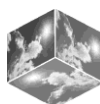
Aanpassingen in de bestaande kern

Binnen de kern is slechts incidenteel sprake van bouwmogelijkheden. Het betreft enkele theoretische bouwkvavels die ontstaan als een bestaande woning wordt vervangen of een andere bestaande functie wordt opgeheven. De gemeente neemt hierbij geen initiatief en zal elke aanvraag op zijn merites beoordelen. Ontwikkeling van woningbouw is alleen mogelijk wanneer dit bijdraagt aan kwaliteitsverhoging van de kern. Een paar buurten geven aanleiding tot het versterken van de (technische) kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Dit geldt met name in het gebied waar sprake is van relatief veel huurwoningen rondom de Burgemeester Wientjesstraat. Hierbij zal nauw samengewerkt moeten worden met Woonmaatschappij Maasland. Een vergroting van het aantal woningen bij eventuele herstructurering is alleen wenselijk wanneer hierdoor een kwaliteitsverhoging bereikt wordt en het niet ten koste gaat van het dorpse karakter. Wanneer de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van het dorpse karakter daarom vragen, zou herstructurering zelfs tot verdunning kunnen leiden.

2.3.2 (actualisatie) Woonvisie Landerd (d.d. 26 augustus 2010)

De Woonvisie van Landerd is in 2010 geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde marktwerking. In deze actualisatie is gebruik gemaakt van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant, deze verschilt van de gebruikte prognose in de Woonvisie 2007. In 2007 werd de kwantitatieve behoefte van 2012-2017 geschat op 275 woningen, we zien dat dit nog redelijk overeenkomt met de behoefte die nu voor de komende periode wordt ingeschat. Echter de doorkijk naar 2030 leert dat er vanaf 2020 sprake is van een afname van benodigde woningvoorraad. Een andere belangrijke conclusie die getrokken wordt is de sterke vergrijzing in de gemeente Landerd. De uitgangspunten uit de Woonvisie 2007 om in te zetten op woningen die geschikt zijn voor ouderen en het accent wonen-welzijn-zorg zijn dus nog steeds van belang en lijken een grotere rol te gaan spelen.

Ook starters vormden in de Woonvisie een belangrijke doelgroep. Uit de migratieanalyse blijkt dat er de laatste jaren nog steeds meer jongeren in de leeftijd tot 24 jaar vertrokken dan er de gemeente binnenkwamen, gedeeltelijk zal dit veroorzaakt worden door werk en studie, gedeeltelijk door het ontbreken van de juiste huisvesting. Starters blijven dus aandacht vragen.



Reek					
Koop					
Reek-Zuid	25				25
Kerkpad	20				20
Totaal Reek koop	45				45
Totaal Reek	45				45

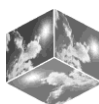
Wel zien we dat mensen in de gezinsleeftijd juist meer naar de gemeente zijn gekomen, de bouwproductie lijkt een positieve invloed te hebben gehad op de terugkeer van de spijtpontanten die ooit zijn vertrokken. Het beeld dat in de Woonvisie 2007 is geschetst en de richtingen die zijn aangegeven lijken dus nog steeds van waarde. De gemeente Landerd onderscheidt daarin vijf doelstellingen als het gaat om haar woonbeleid:

1. Nieuwbouw: voldoende woningen voor de eigen behoefte, zowel in kwantiteit als kwaliteit.
2. Aanpassing van de bestaande voorraad huur- en koopwoningen.
3. Doelgroepen: starters, huurstarters, senioren, zorgdoelgroepen en aandachtsgroep moeten in Landerd passende huisvesting kunnen vinden.
4. Leefbaarheid staat voorop: gemeente zet zich in voor vitale kernen.
5. Uitwerking woningbouwprogramma per kern.

De kwalitatieve woningbehoefte per kern is gebaseerd op de gemeentelijke kwalitatieve behoefte en de bevolkingssamenstelling naar leeftijd. Gebleken is dat deze in de drie kernen nauwelijks verschilt. Nu niet, en ook niet richting de toekomst. De kwalitatieve woningbehoefte per kern is dan ook grotendeels gebaseerd op de gemeentelijke kwalitatieve woningbehoefte. Er is echter ook rekening gehouden met o.a. de aanwezigheid van voorzieningen en de beschikbaarheid van in- of uitbreidingslocaties. Zo ontstond een op de kern afgestemd woningbouwprogramma. De gemeente verfijnt deze woningbouwprogramma's verder naar nieuwbouwlocaties. Net als in 2007 zien we nog steeds een forse oriëntatie op de koopsector. In de huur lijkt voldoende aanbod aan eengezinswoningen en is er vooral behoefte aan appartementen en seniorenwoningen. In de koopsector zien wij ook het beeld uit 2007 waarin er vooral behoefte is aan eengezinswoningen en beperkt aan appartementen.

Reek

In Reek ligt er in de periode 2010-2020 een opgave van 45 woningen. Dit is gelijk aan de totale planvoorraad, en voldoet daarmee in kwantitatieve zin, ervan uitgaande dat alle plannen ook gerealiseerd zullen worden. De planvoorraad is eenzijdig samengesteld en bestaat geheel uit eengezinskoopwoningen. Gelet op de behoefte zou meer differentiatie gewenst zijn. In elk geval zou gestreefd moeten worden naar meer nultredenhuurwoningen voor senioren.



2.3.3 Sociaal Economisch Actieplan Landerd 2006-2010

In 2003 hebben de Kamer van Koophandel Oost-Brabant (KvK) en het MKB Nederland een Sterkte-zwakte analyse (SWOT-analyse) voor de regio Uden/Veghel laten uitvoeren. Een van de knelpunten die uit de SWOT-analyse naar voren zijn gekomen is het ontbreken van een duidelijke sociaal-economische visie en een planmatige aanpak van de problemen die door het Landerdse bedrijfsleven worden ervaren. Met het voorliggende Sociaal Economisch Actieplan (SEAP) wordt beoogd te voorzien in deze leemte.

De hoofddoelstelling van het SEAP is het benoemen van de problemen aan de hand van genoemde SWOT-analyse en enquête en het definiëren van concrete actiepunten en het aangeven van de instrumenten ter oplossing van de gesignaleerde problemen en bevordering van de sociaal-economische ontwikkeling van de gemeente Landerd. Als neven-doelstelling van het SEAP kan worden gezien het bevorderen van de samenwerking tussen het lokale bedrijfsleven en de gemeente alsmede tussen de bedrijven onderling.

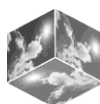
De betekenis van het SEAP ligt vooral in de vastlegging van de fundamenteën voor het sociaaleconomische beleid van de gemeente Landerd voor de komende jaren. De koers van het economisch beleid geeft tevens het belang ervan aan voor de leefbaarheid, de werkgelegenheid, de sociale cohesie, de beleving van het buitengebied, kortom de aantrekkelijkheid van de gehele leefgemeenschap Landerd. De gemeente heeft de ambitie geformuleerd om concreet tot invulling over te willen gaan van een groot aantal geïnterpreteerde knelpunten en beleidsdoelstellingen.

Als eerste stap is door de gemeente op basis van de uitkomsten van de SWOT-analyse en de enquête een startnotitie opgesteld, waarin een inventarisatie is gemaakt van de gesignaleerde problemen. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in de volgende bedrijfssectoren:

- Agribusiness/ landbouw en andere plattelandsactiviteiten;
- Industrie, bouw, transport en zakelijke dienstverlening;
- Toerisme, recreatie en horeca;
- Detailhandel.

Industrie, bouw, transport en zakelijke dienstverlening

Onder economisch beleid wordt verstaan het stelselmatig stimuleren van ontwikkelingen op het gebied van industrie, landbouw, detailhandel, recreatie en toerisme, onder meer door het bevorderen van een goed samenwerkingsklimaat tussen overheden en sectoren onderling en tussen overheid en bedrijfsleven. De gemeente heeft slechts beperkte economische instrumenten voorhanden voor het stimuleren van de economie. Het gemeentelijk beleid heeft echter grote invloed op het economisch klimaat in de gemeente bijvoorbeeld door voldoende vestigingslocaties voor bedrijven, het al dan niet toelaten van bepaalde activiteiten of uitbreidingen op grond van bestemmingsplannen, groenvoorziening, bereikbaarheid, infrastructuur, openbaar vervoer, vergunningenbeleid e.d.. Het stimuleren van de economische activiteit in de gemeente Landerd vraagt daarom om een integrale aanpak en een goede samenwerking.



Landerd moet een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente worden, waarbij de vitaliteit en de leefbaarheid van alle drie de kernen wordt gewaarborgd. Belangrijk daarbij is een goede invulling van onderstaande punten:

- Concentratie van detailhandel met goede randvoorwaarden als (een) goede infrastructuur, parkeerfaciliteiten en bereikbaarheid.
- Verbetering van het verblijfsklimaat in de kernen, waaronder regulering van het verkeer, groen, terrassen, bouwplannen, parkeervoorzieningen.
- Het nastreven, waar mogelijk en op basis van de invulling van voorgaande aandachtspunten en de aanwezigheid van een aantal grotere winkels van een beperkte regionale verzorgingsfunctie.
- Het stimuleren van de bouw van sociale koop- en starterswoningen.

Toerisme, recreatie en horeca

Kwaliteitsverbetering van de verblijfsaccommodaties moet ervoor zorgen dat gasten ook in de toekomst terug blijven keren. Kwaliteitsverbetering kan bijvoorbeeld plaatsvinden door het huidige aanbod naar een aantrekkelijker niveau te brengen, of nieuw aanbod te creëren. Binnen de kernen kan hierbij gedacht worden aan een nieuw aanbod bij bestaande verblijfsaccommodaties of er kunnen nieuwe accommodaties zoals hotel of Bed and Breakfast faciliteiten worden ontwikkeld.

Landerd heeft als een onafhankelijk toeristisch product slechts een kleine kans van slagen. Het heeft hiervoor ondersteuning nodig van een groter geheel, en met betrekking tot promotie en productontwikkeling moet samenwerking gezocht worden met de regio/omliggende gemeenten. Dit wil niet zeggen dat Landerd per definitie bij bestaande initiatieven aan moet sluiten, maar kan hiervoor ook zelf het initiatief nemen. Recreatie en toerisme is een niet opzichzelf staande sector. Er vindt op allerlei gebieden een wisselwerking plaats met andere sectoren. Dit moet ook in de toekomst blijven gebeuren en waar mogelijk moet deze wisselwerking verstevigd worden. Op het gebied van toerisme, recreatie en horeca vindt inmiddels samenwerking plaats in Maashorstverband.

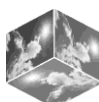
2.3.4 Verkeers- en Vervoersbeleid

De gemeente Landerd streeft voor nieuwe ontwikkelingen naar een gesloten parkeerbalans. Dit beleidsuitgangspunt is als eis voor ontwikkeling meegenomen.

2.3.5 Kwaliteit bebouwing

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Landerd is opgesteld om een aantrekkelijke gebouwde omgeving veilig te stellen. De gemeente heeft hierin haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandzorg vastgelegd. De belangrijkste doelstelling van de wijziging van de woningwet, namelijk het creëren van een groter maatschappelijk draagvlak voor welstandzorg, is hiermee binnen handbereik.



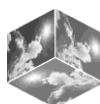
Van elk gebied in Landerd is op basis van de aanwezige kwaliteit het gewenst welstandsniveau vastgesteld en op detailkaarten aangegeven. Voor de welstandsniveaus geldt dat in beginsel overal welstandsniveau 2 geldt. Niveau 1 geldt onder andere voor het centrumgebied van Reek. De Welstandsnota vormt in deze een aanvulling op de bebouwingsregels uit het bestemmingsplan.

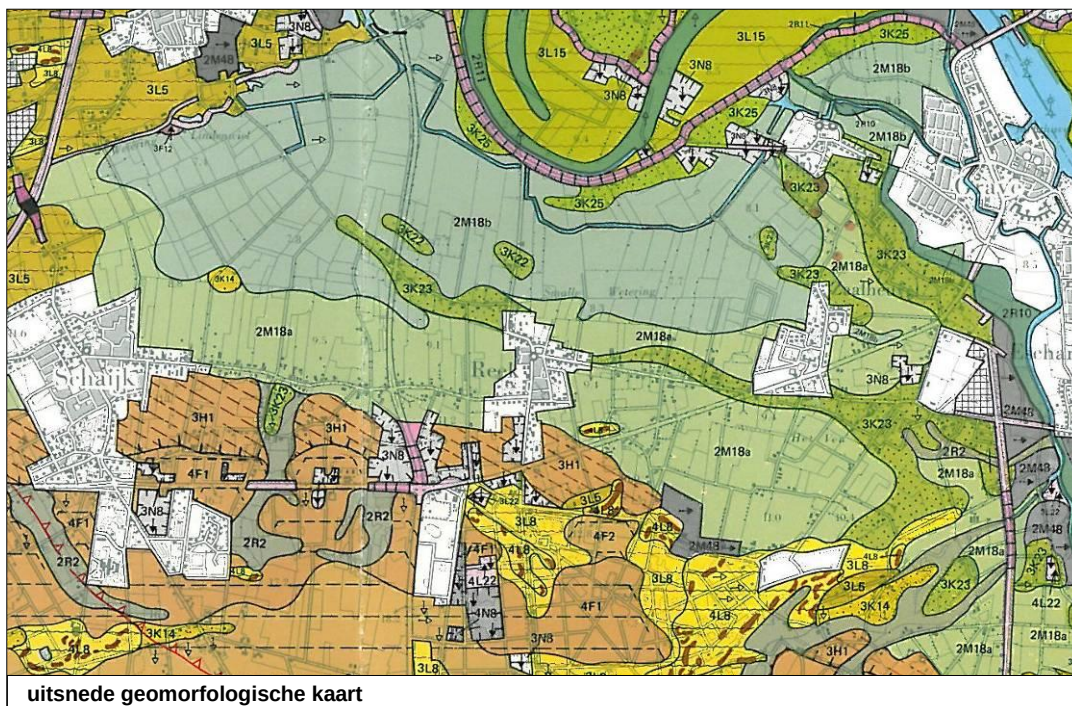
Monumentenverordening

Binnen de bebouwde kommen in de gemeente Landerd is een aantal Rijksmonumenten gelegen. Daarnaast is de gemeente doende een aantal gemeentelijke monumenten aan te wijzen. De bescherming van monumenten kent een eigen kader (Monumentenwet, gemeentelijke monumentenverordening), maar moet deels ook in bestemmingsplannen zijn beslag krijgen. Enerzijds eveneens ter bescherming, anderzijds ook als kader voor toekomstige ontwikkelingen.

2.3.6 Conclusie

De diverse gemeentelijke beleidstukken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. Rekening wordt gehouden met het cultuurhistorisch potentieel, de karakteristiek en de ruimtelijke kwaliteit. Er is geen sprake van extra uitbreidingsmogelijkheden. De huidige woningbouwcapaciteit binnen Reek is niet voldoende. Alternatieven om te voldoen aan de woningbehoefte worden gezocht buiten de kern Reek. Verder wordt binnen dit bestemmingsplan rekening gehouden met de sterke en zwakke punten binnen Reek en wordt er gestreefd naar een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Ook de bescherming van de aanwezige monumenten wordt gewaarborgd.





3 Lagenbenadering

3.1 Laag 1, ondergrond

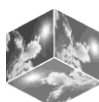
3.1.1 Bodem

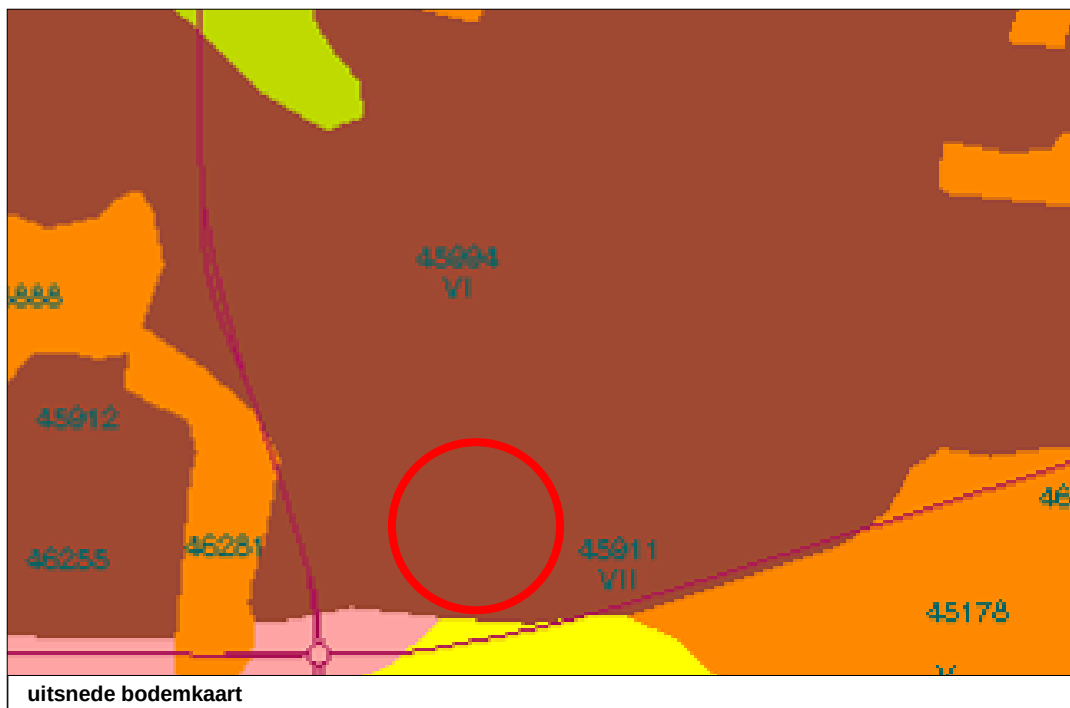
Geomorfologie (verschijningsvorm van de bodem).

De gemeente Landerd ligt op de overgang van de Peelhorst naar de Centrale Slenk en het rivierdal van de Maas. De belangrijkste structurerende natuurlijke elementen, die grote invloed hebben (gehad) op het gebruik van het gebied zijn de overgang van de Peelhorst naar het Maasdal. Ter hoogte van de Rijksweg N324 ligt op vrij korte afstand een hoogteverschil van enkele meters. Het gebied ten noorden van Reek is gevormd onder invloed van de Maas, het overige gebied behoort tot de Brabantse zandgronden. Ten noorden van Schaijk en Reek is sprake van een open/grootschalig landschap. In het zuiden kent een aantal plekken een meer kleinschalig/besloten landschap. Het verspreidingspatroon van vogels van kleinschalige landschappen en de das sluit aan op dit landschap.

Reek is voornamelijk gelegen op een terrasvlakte al dan niet bedekt met dekzand (2M18a). In het zuiden van de kern bestaat de bodem uit een horstglooiing, al dan niet bedekt met dekzand (3H1). In het noorden van de kern komt een terrasrest-rug bedekt met dekzand voor (3K23).

Het betreft horizontaal of vrijwel horizontaal liggende terreinen zonder reliëf of met een zeer zwak ontwikkeld reliëf, waarbij hoogteverschillen op korte afstand niet meer bedragen dan 0,5 meter. Ter plaatse zijn de terrasvlakten en de daarin aanwezige depressies bedekt met klei, afkomstig van overstromingen.





Bodem (samenstelling van de bodem)

Qua bodem is onder Reek en omgeving sprake van Enkeerdgronden. Dit betreft zandgronden waar ophoging door menselijke activiteit heeft plaatsgevonden. De geleidelijke ophoging bestaat uit mest gemengd met strooisel en zand. Dit heeft geresulteerd in een bovenlaag van meer dan 50 cm dikte, bestaande uit humushoudende minerale grond, waarin organische stof is opgehoopt. Gelet op de kleur is sprake van hoge zwarte enkeleerdgronden (zEZ21). Deze gronden zijn leemarm en bestaat uit zwak lemig, fijn zand. Aangenomen wordt dat hier is opgehoogd met heideplaggen.

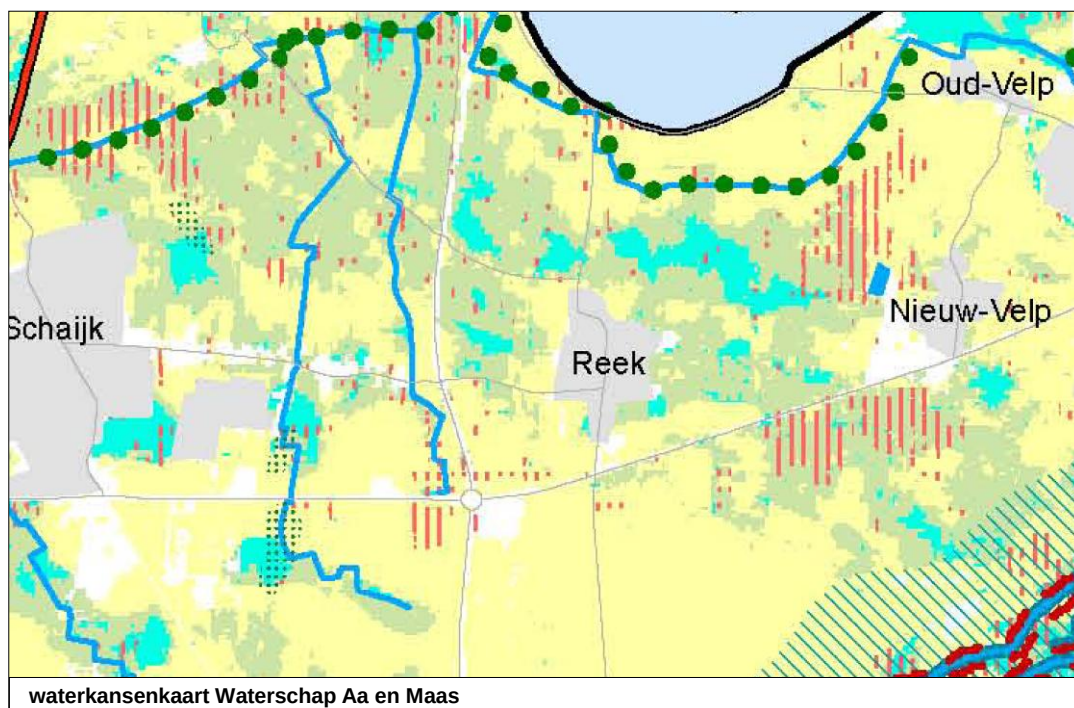
Geomorfologie en bodem waren vroeger bepalend voor de keuze van vestigingslocaties. Thans bestaat sterk de behoefte aan terugkeer naar deze uitgangspunten. Verdere uitbreidings- en inbreidingsmogelijkheden moeten gezien worden in het perspectief van de ondergrond. Dit geldt evenzo voor al dan niet te handhaven onbebouwde groen-/natte gebieden.

3.1.2 Watersysteem

Waterplan Landerd (watervisie 2030)

De gemeente is zich bewust van de noodzaak tot een duurzaam waterbeheer en heeft in de afgelopen jaren al belangrijke projecten uitgevoerd. Zo is de basisinspanning voor de riolering al gerealiseerd, wat resulteert in een lagere vuiluitworp bij riooloverstorten en daardoor een betere waterkwaliteit van het oppervlaktewater. Ook wordt waar mogelijk schoon oppervlak afgekoppeld van de riolering, wat ook resulteert in een beter milieurendement. Het waterplan is integraal uitgewerkt door de gemeente, het waterschap, de provincie en het drinkwaterbedrijf, tevens heeft een klankbordgroep met diverse belanghebbenden een bijdrage geleverd. Projecten uit het waterplan worden in overleg met en waar mogelijk gezamenlijk met waterschap of provincie uitgevoerd.





Het beoogde effect van het waterplan is:

- een goed waterbeheer; schoon en voldoende water; geen wateroverlast nu en in de toekomst;
- doelmatige en efficiënte uitvoering van alle bestaande en nieuwe watertaken van gemeente en waterschap;
- draagvlak bij bestuurders, ambtenaren van gemeente en waterschap, maar ook bij Provincie, Brabant Water, belangenorganisaties en burgers, door zoveel mogelijk invulling te geven aan wensen, benutting van kansen en oplossen van knelpunten.

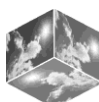
Middels het waterplan wordt de samenwerking op ambtelijk en bestuurlijk niveau tussen de gemeenten en waterschap geïntensiveerd, wat uiteindelijk resulteert in een optimaal waterbeleid en waterbeheer binnen de regio.

De stedelijke wateropgave is globaal bepaald in het Waterplan op basis van het opgestelde afkoppelplan voor de kern Reek. Op basis van de watervisie en de geformuleerde ambities is voor Reek de volgende wateropgave geformuleerd:

Het uitvoeren van maatregelen om meer oppervlaktewater te realiseren in of nabij stedelijk gebied. Het doel van deze maatregelen is met name het bergen van regenwater uit de rio- lering bij afkoppelprojecten en het bergen van regenwater van grote of langdurende buien waarbij het water ook over het maaiveld zal afstromen naar oppervlaktewater.

Om het regenwater van het westelijk deel van Reek te bergen is inmiddels een retentie- voorziening aangelegd langs Langstraat, tevens is een retentievoorziening gepland voor het oostelijk deel van Reek aan de Dorus van Weespas.

De stedelijke wateropgave zal in 2011 gedetailleerd worden uitgewerkt.



Waterhuishoudkundige situatie

De grondwatertrappen variëren van VI (gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld) in het grootste deel van de kern tot VII (GHG tussen 80 en 140 cm beneden maaiveld).

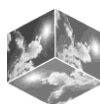
Waterhuishoudkundig ligt de gemeente Landerd in drie afwateringsgebieden: de Hertogswetering/Munsche Wetering, De Grootte Wetering en de Graspeelloop. Alle waterlopen zijn vrij afstromend. De aanwezige stuwen zijn aangebracht om het waterpeil in de landbouwgebieden beter te kunnen reguleren. Reek zelf is gelegen in het afwateringsgebied Hertogswetering/Munsche Wetering. Deze primaire waterloop zorgt voor de afvoer van overtollig hemelwater naar de Maas.

De waterhuishouding was, naast geomorfologie en bodem, vroeger van groot belang bij de locatiekeuze. Thans is de waterhuishouding mede identiteitsbepalend, met name het oppervlaktewater, en van belang voor de verankering van de groenstructuur. Daarnaast bepaalt de waterhuishouding de mogelijkheden om water te infiltreren, te bergen en af te voeren. De boringsvrije zone brengt gebruiksbeperkingen met zich mee.

3.1.3 Natuur

Het verspreidingspatroon van vogels van kleinschalige landschappen en de das sluit aan op het eerder beschreven kleinschalige/besloten landschap. De variatie aan soorten rond de kleine kernen is vaak groot vanwege de vele milieugradiënten die van oudsher rondom deze kernen voorkomen. Vooral de afwisseling van hogere gronden met lagere gronden op geringe afstand van elkaar, is optimaal voor het vestigen van veel plantensoorten. Het voorkomen van waardevolle soortenrijke vegetaties gaat meestal gepaard met de aanwezigheid van allerlei diersoorten.

De EHS bestaat uit het totaal van alle natuurgebieden en de verbindingen ertussen. Planten en dieren kunnen zich zo over verschillende natuurgebieden verspreiden. De verbindingen worden ook wel Ecologische Verbindingszones (EVZ) genoemd.





Ecologische hoofdstructuur rondom Reek



Verordening ruimte: Natuur en Landschap

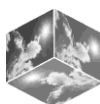
De Hertogswetering/Munse Wetering maakt deel uit van de Ecologische verbindingsszone (EVZ) rondom Reek. Aan de westzijde van Reek is verder de EVZ Gaalse Heide - Lindewiel gelegen. De Reekse Heide en Maashorst behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Met de EVZ's wordt ruimtelijk aangegeven waar de verbinding tussen natuurgebieden gewenst is. Met deze verbindingsszones dient rekening te worden gehouden bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

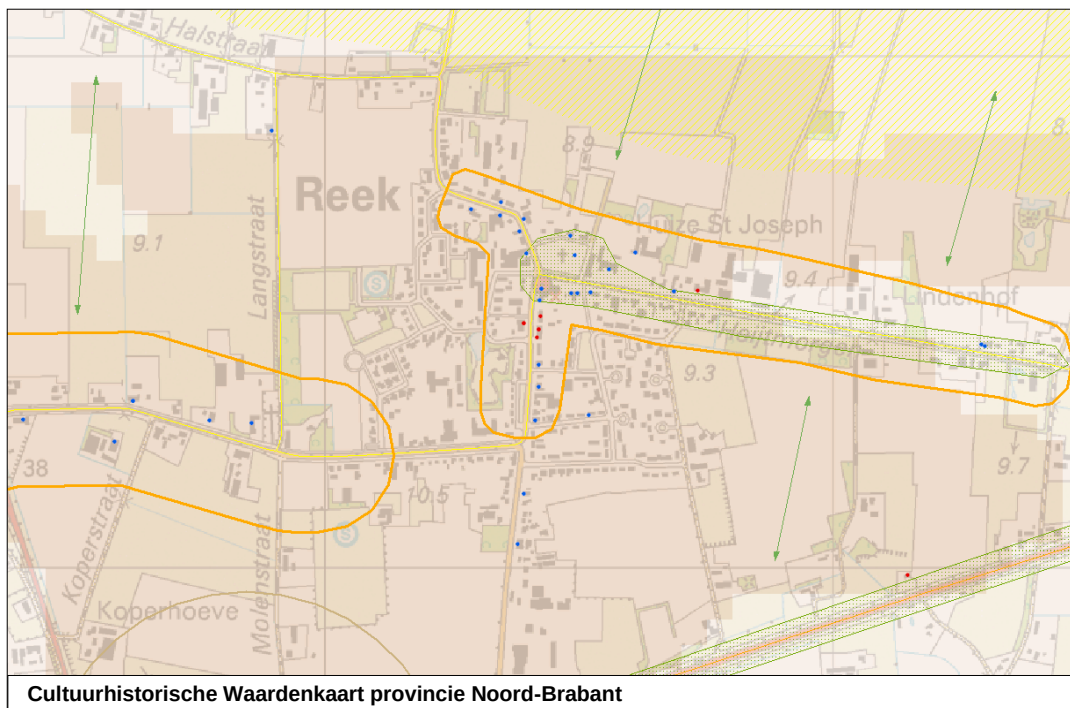
De bestaande kwaliteiten van natuur en ecologie zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Op de kaart 'Natuur en landschap' is aangegeven waar de verschillende Ecologische hoofdstructuren en verbindingsszones zijn gelegen. Direct Rondom Reek zijn geen belangrijke natuur- of landschapswaarden aanwezig. De bestaande bos- en natuurgebieden aan de noord en zuidzijde van Reek maken hier wel onderdeel van uit. Onderhavig conserverend bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor natuurlijke en/of ecologische kwaliteiten. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet, Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn.

3.1.4 Landschap en cultuurhistorie

Reek maakt deel uit van een aaneenschakeling van dorpen langs de Maasoever en is ontstaan op een dekzandrug aan de rand van het stroomgebied van de Maas. De locatie leende zich uitermate voor de stichting van een ontginningsdorp, met aan de zijde van de Maas de natte weidegronden, aan de zuidzijde de hoger gelegen akkers en nog verder naar het zuiden de woeste gronden ter hoogte van de Schaijkse heide. Centraal in het dorp lag de kapel, later vervangen door de kerk, op het punt waar de wegen uit Grave, Zeeland en Ravenstein elkaar ontmoeten. De bebouwing concentreerde zich langs het bestaande wegenpatroon.

Binnen en rondom Reek komt een aantal historisch landschappelijke en stedenbouwkundige waardevolle structuren voor. De belangrijkste stedenbouwkundige structuren met een hoge waarde zijn:





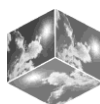
- de verbinding tussen Schaijk en Reek, i.c. de Pastoor van Winkelstraat, Haagstraat en Schaijksestraat;
- Monseigneur Borretstraat/Heijtmorgen in Reek.

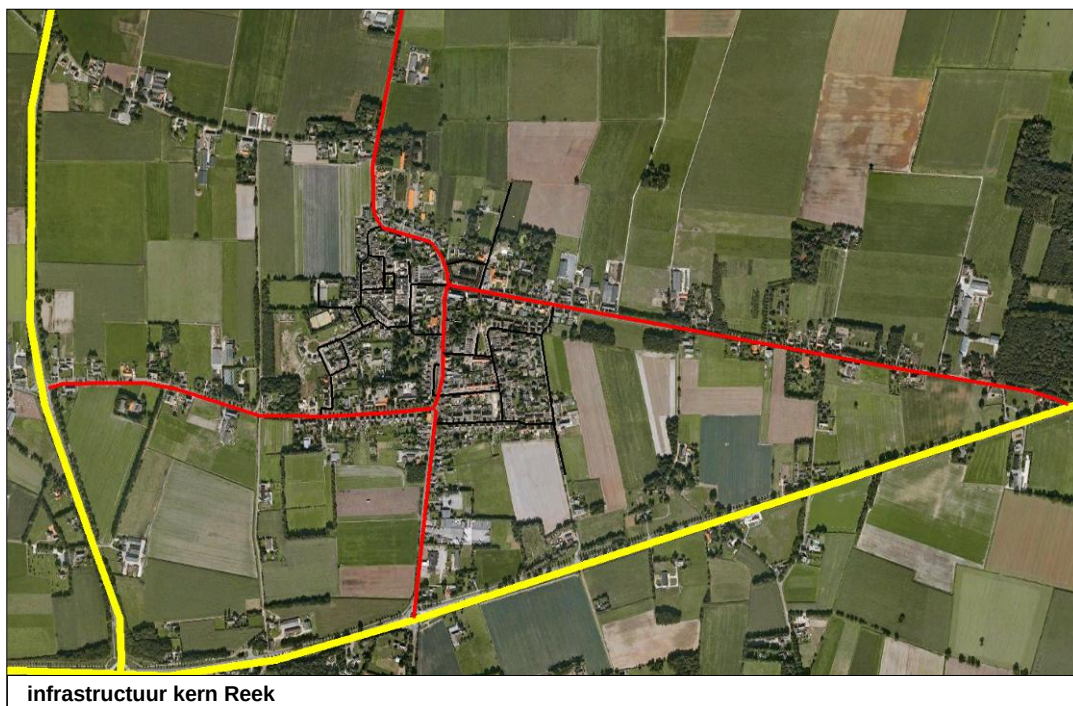
Historische landschappelijke of stedenbouwkundige lijnen met hoge tot zeer hoge waarde zijn:

- paden op de Schaijksche Heide en de Maashorst;
- enkele lijnen ten noorden van de verbinding Schaijk/Reek;
- enkele lijnen in de zone tussen de Rijksweg en de verbinding Schaijk/Reek;
- De Rijksweg en de Smitsweg worden onder meer tot de historische groenstructuur gerekend.

De historische lintbebouwing van Reek is ontstaan (1000-1200) op de overgang tussen de lage gronden van de Beerse Overlaat en de hoger gelegen zandgronden van Wildernis. Sinds 1667 ontstond hier een zelfstandige parochie, waarna verdere komverdigting optrad door middel van de bouw van woonhuizen, waarvan er nog een enkele resteren in het huidige bebouwingsbeeld.

Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door veelal vrijstaande huizen, grotendeels boerderijen, vaak eenlaags en met verspringende rooijlijn en gelegen aan de brede straat met gedeeltelijk onverharde bermen. De nok van de veelal afgewolfdde zadeldaken staan afwisselend haaks op en parallel aan het tracé van de Haagstraat. De bebouwing staat in ruime tuinen en erven, zodat er een zeer open beeld bestaat. Aan de oude hoofdstructuur van de nederzetting (Mgr. Borretstraat en Heytmorgen) staan ook nu nog veel boerderijen. Plaatselijk is zicht op de achterliggende landerijen.



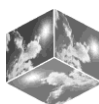


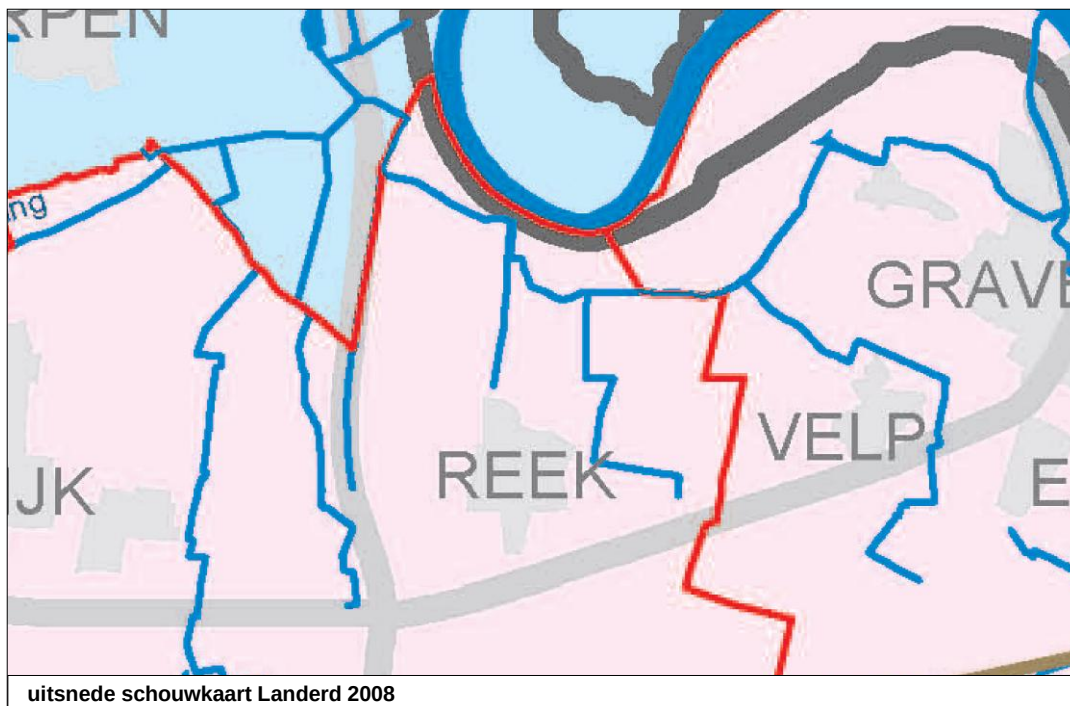
In het lint is een zeer fraaie laanbeplanting met knotlinden aanwezig. Aan weerszijden van de straat, rond het kerkhof en de kerk bevindt zich een fraaie beplanting van lindebomen van omstreeks 1900. De volgende bomen zijn bij de bomenstichting geregistreerd :

- Verschillende Hollandse linden uit 1900-1910 staan aan de Mgr Borretstraat op de begraafplaats H.Antonius Abt. Oude exemplaren vertonen grote gaten. Op het middenpad staat ook nog een beuk;
- Hollandse linde uit 1900-1910 staat aan de Mgr.Borretstraat. Vele oude linden;
- Koningslinde uit 1910-1920 staat binnen de bebouwde kom van Heijtmorgen.

Ten westen van Reek bevindt zich de historische lintbebouwing die onderdeel uitmaakt van het straatdorp Schaijk-Reek. Het lint bestaat uit een doorlopende reeks van grondgebonden hoeven (karakteristiek 1800-1925). Er is een visuele relatie naar het achterliggende land met oude ontginning, waarin relictten van opstreckende percelering terug te vinden zijn. Met name aan de noordelijke zijde is er tussen de bebouwing door een markante zichtrelatie met de open en voorheen natte graslanden van de voormalige Beerse Overlaat.

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geeft voor het gehele plangebied aan dat hier een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Daar het bestemmingsplan echter niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe locaties kan echter van verder archeologisch onderzoek worden afgezien. De eventueel aanwezige archeologische waarden worden wel beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.





3.2 Laag 2, infrastructuur

3.2.1 Wegenstructuur

De hoofdontsluiting van Reek richting Schaijk en Grave wordt gevormd door de Rijksweg N324 in de richting oost-west. In de richting noord zuid wordt de hoofdontsluiting van Reek vormgegeven door de Provinciale weg N277. Vanaf de Rijksweg ten zuiden van de kern wordt de verder gebiedsontsluiting verzorgd door de straten Monseigneur Borretstraat, de Monseigneur Suijsstraat/Schaijksestraat en de weg Heijtmorgen.

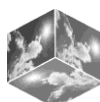
3.2.2 Nutsvoorzieningen en leidingen

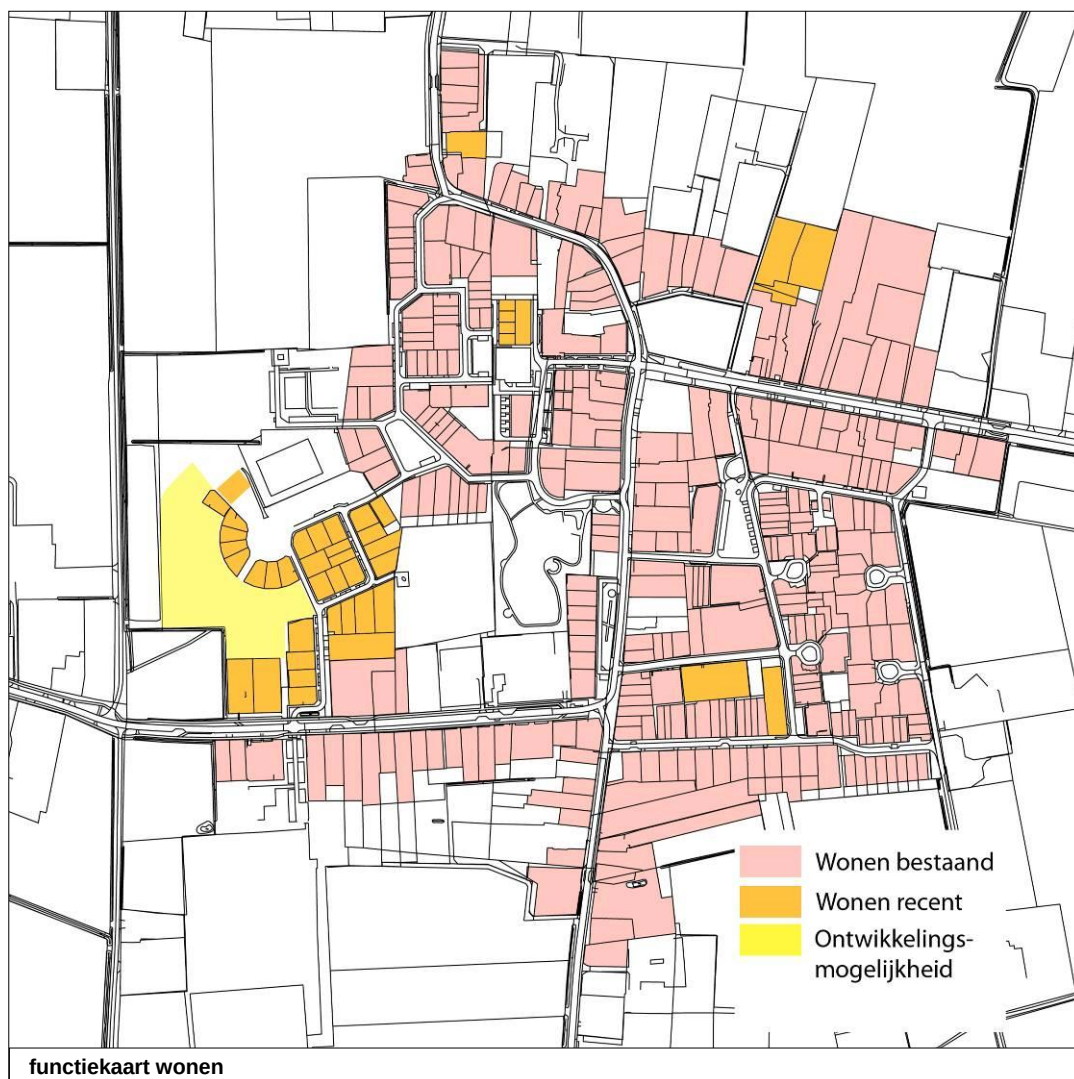
Ten noordoosten van Reek zijn enkele transportleidingen van de gasunie gelegen. Rondom deze buisleidingen is een risicocontour gelegen. De leidingen en de daarbij behorende risicocontouren zijn echter buiten de kern Reek zelf gelegen. Derhalve leggen de leidingen geen beperkingen op aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

In de kern zijn de gebruikelijke nutsvoorzieningen en leidingen, die de afzonderlijke percelen van 'gas, water en licht' voorzien, aanwezig. De voorzieningen en leidingen zijn vrijwel zonder uitzondering steeds gelegen binnen het profiel van de aanwezige straten.

3.2.3 Watergangen

Watergangen in beheer bij het waterschap Aa en Maas en vallende onder de Keur van het waterschap, zijn rond Reek alleen aanwezig in de vorm van de Hertogswetering en enkele zijtakken daarvan.

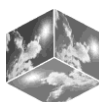




3.3 Laag 3, huidige situatie

3.3.1 Wonen

Lange tijd bestond Reek in hoofdzaak uit de bebouwing langs de linten. De eerste planmatig opgezette uitbreiding van woonhuizen bevindt zich aan de Hoge Weg en dateert uit de jaren 50. In de jaren 60 ontstond de buurt rond het Kennedyplein met voornamelijk rijtjeswoningen in twee lagen met een kap, waaraan in een latere periode het gemeenschapshuis 'Het wapen van Reek' is toegevoegd. In de jaren 70 kwam er in de oksel van de Mgr. Borretstraat en de Heijtmorgen een nieuwe woonbuurt tot stand. Aansluitend aan de uitbreidingen rond het Kennedyplein en de Hoge Weg, bestaat deze buurt voornamelijk uit rijtjeswoningen in 2 bouwlagen met een kap. Dit gebied heeft, vergeleken met andere buurten in Reek, de meest stedelijke uitstraling. Aan de randen van het plan, richting het buitengebied, zijn vrijstaande en half-vrijstaande woningen gerealiseerd in één en twee bouwlagen. Bij de opzet van dit woongebied is gebruik gemaakt van een ontsluiting door middel van het cul-de-sac-principe. In de tachtiger jaren is er een tweede uitbreiding ontstaan aan de westzijde van de Mgr. Borretstraat, Kerkpad genaamd. De opzet van deze uitbreiding is kleinschalig en heeft een dorps karakter. Er zijn met name half-vrijstaande en vrijstaande woningen gerealiseerd in één of twee bouwlagen met een kap.





Impressie Nieuwe woningen Kerkpad III



nieuwbouw ten noorden van Heijtmorgen 5

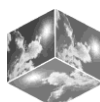
De kern Reek bestaat voornamelijk uit woonbebouwing. Het betreft hier verschillende soorten woningen. Voornamelijk in de linten is sprake van een rijke variatie aan woningtypologie die een weerspiegeling vormt van de diverse tijdsbeelden waarin ze zijn ontstaan. De historische bebouwing, waaronder diverse monumenten, is gesitueerd rondom de kerk en langs de linten. Het oudste huis is het 'Smitshuis' uit 1789, een groot herenhuis gelegen aan de Mgr. Borretstraat 7. Dichtbij de kerk, aan de Mgr. Borretstraat 5 en 12-14, zijn twee dwarshuizen uit de 19^e eeuw gesitueerd. Langs de oude lintbebouwing zijn nog meer, in goede staat verkerende, oude woonhuizen van cultuurhistorisch belang gelegen. In paragraaf 4.1.2 wordt hier verder op ingegaan.

De lintbebouwing bestaat uit een mix van woonhuizen en andere functies. In de nieuwere woonwijken is veelal sprake van een meer monofunctionele opbouw, bestaande uit woningen aan straten afgewisseld met pleinruimte. Overwegend bestaat de woonbebouwing in Reek uit één bouwlaag en zijn de woningen afgedekt met een kap. Rondom het ouderenscomplex 'Nieuw Heijtmorgen' zijn een aantal bejaardenwoningen geconcentreerd. Het complex vormt een ruimtelijk accent binnen de wijk.

Ontwikkelingen

In de (historische) bebouwingslinten in Reek zijn, met uitzondering van de randgebieden, geen inbreidingsmogelijkheden meer aanwezig. Ook de latere uitbreidingen zijn nagenoeg in zijn geheel bebouwd. In het westen van de kern is echter de meest recente woningbouwlocatie in ontwikkeling. Het betreft hier het plan Kerkpad III, waar voornamelijk twee-onder-eenkap en vrijstaande woningen met twee bouwlagen en een kap zijn en worden gerealiseerd. Ten zuidwesten van deze laatste uitbreiding is nog ruimte voor eventuele toekomstige uitbreiding van de kern.

Aan de noordzijde van Reek, achter het voormalige klooster Heijtmorgen 5, zijn recent 2 geschakeld vrijstaande woningen opgeleverd. Deze woningen hebben een karakteristieke boerderij uitstraling, opgebouwd uit een bouwlaag met een kap.



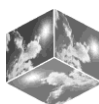


3.3.2 Bedrijven

Voor een kern die klein te noemen is, kent Reek een grote variatie aan bedrijvigheid. Zowel in het soort bedrijven als in de omvang ervan. Door de grote variatie wordt de kans dat bewoners in hun eigen kern kunnen werken, groter. Dit wordt echter beperkt doordat de bedrijven beperkt zijn in hun uitbreidingsmogelijkheden. Een forse uitbreiding van bedrijven zou een inbreuk betekenen op de kleinschalige structuur van het dorp. In algemene zin kan toch gesteld worden dat het wenselijk is de aanwezigheid van de bedrijven te ondersteunen. De bestaande situatie zal in onderhavig bestemmingsplan worden vastgelegd, waarbij de nadruk ligt op het behoud van de bestaande mogelijkheden van de bedrijven.

Verspreid over het dorp zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Autobedrijf Van Poppelen, APK-keuringsstation – Mgr. Borretstraat 52/54;
- Constructie- en loodgietersbedrijf van den Oever – Mgr. Borretstraat 25;
- Autobekledingsbedrijf Manders – Mgr. Borretstraat 21;
- Timmerbedrijf Verstegen – Noordhoek 10a;
- Varkenshandel c.q. transportbedrijf Vaex – Heijtmorgen 19.



Maatschappelijke voorzieningen

Aan de Nieuw Heijtmorgen 20 is het gemeenschapshuis 'Het wapen van Reek' gevestigd. Hier zijn allerlei verenigingen ondergebracht en worden cursussen, vergaderingen en andere activiteiten georganiseerd. De grootste maatschappelijk voorziening wordt echter gevormd door Stichting De Maashorst, een instelling voor jeugdhulpverlening en specialistisch onderwijs aan jonge, in principe normaal begaafde kinderen tot 12 jaar met (ernstige) ontwikkelings-, gedrags- en leerproblemen en aan hun gezinnen. Het gaat hier om zogenaamde geïndiceerde zorg.

In Reek aan de Mgr. Suijstraat 8, zijn de volgende Afdelingen van Stichting de Maashorst gevestigd:

- kinderhuis Reek (residentiële behandeling);
- LZK-school de Vlinder (specialistisch onderwijs);
- MKD De Kleine Hoogen (dagbehandeling).

Mgr. Borretstraat 22:

- Intensieve naschoolse dagbehandeling (INDB).

Aan het Brouwershof 58 zijn huisarts van Boxtel en Fysiotherapie De Wilg gevestigd. Op onderwijsgebied bestaan de voorzieningen uit basisschool Bisschop Bekkers (Mgr. Suijstraat 6) en Peuterspeelzaal de Reekse Rakkertjes (de Scheenen 6). Verder zijn de kerk met de pastorie en de begraafplaats belangrijke maatschappelijke voorzieningen in Reek.

Detailhandel

De detailhandelvoorzieningen in Reek bestaan uit:

- de A&A Multishop, een kruidenier/supermarkt aan de Nieuwe Heijtmorgen 20.;
- bakkerij Het Smikkeltje, Heijtmorgen 14;
- van de Venne Sleutels, Slijpen en Tuingereedschap, Heijtmorgen 14;
- Bluesea, aquarium manufacturers, showroom, Heijtmorgen 14;
- Jan Nelissen Haarmode, Mgr. Borretstraat 44.

Dienstverlening

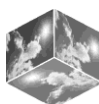
Er zijn ook enkele dienstverlenende instanties in Reek gevestigd:

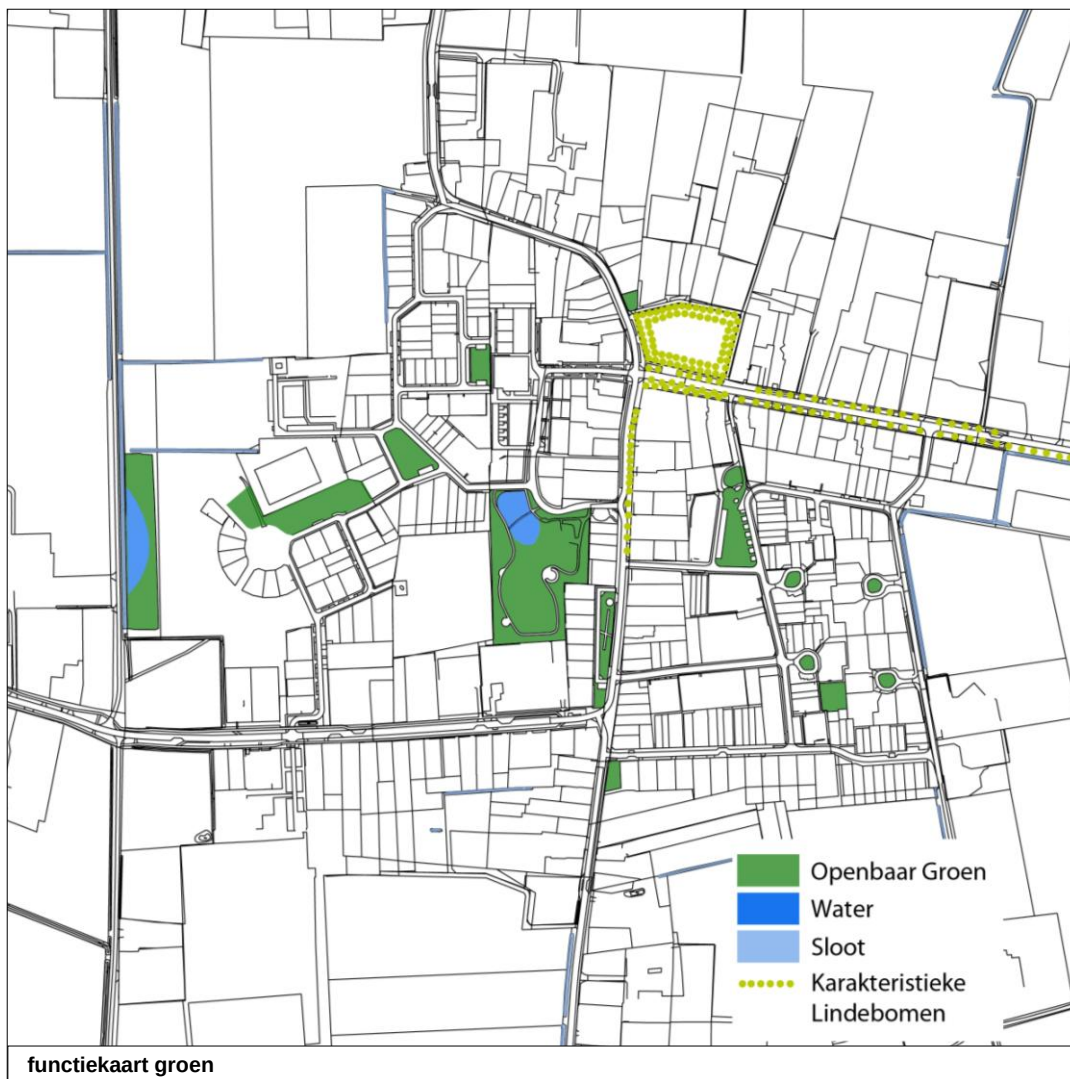
- van Gerwen Advies Groep, Heijtmorgen 10;
- fysiotherapie en manuele therapie van Deest, Mgr. Borretstraat 43

Horeca

De horecavoorzieningen in Reek bestaan uit een tweetal cafés/zalen:

- café- zaal De Noordhoek, Noordhoek 25;
- café- zaal, cafetaria en gasterij 't Koetshuis, Heijtmorgen 1.





Recreatie

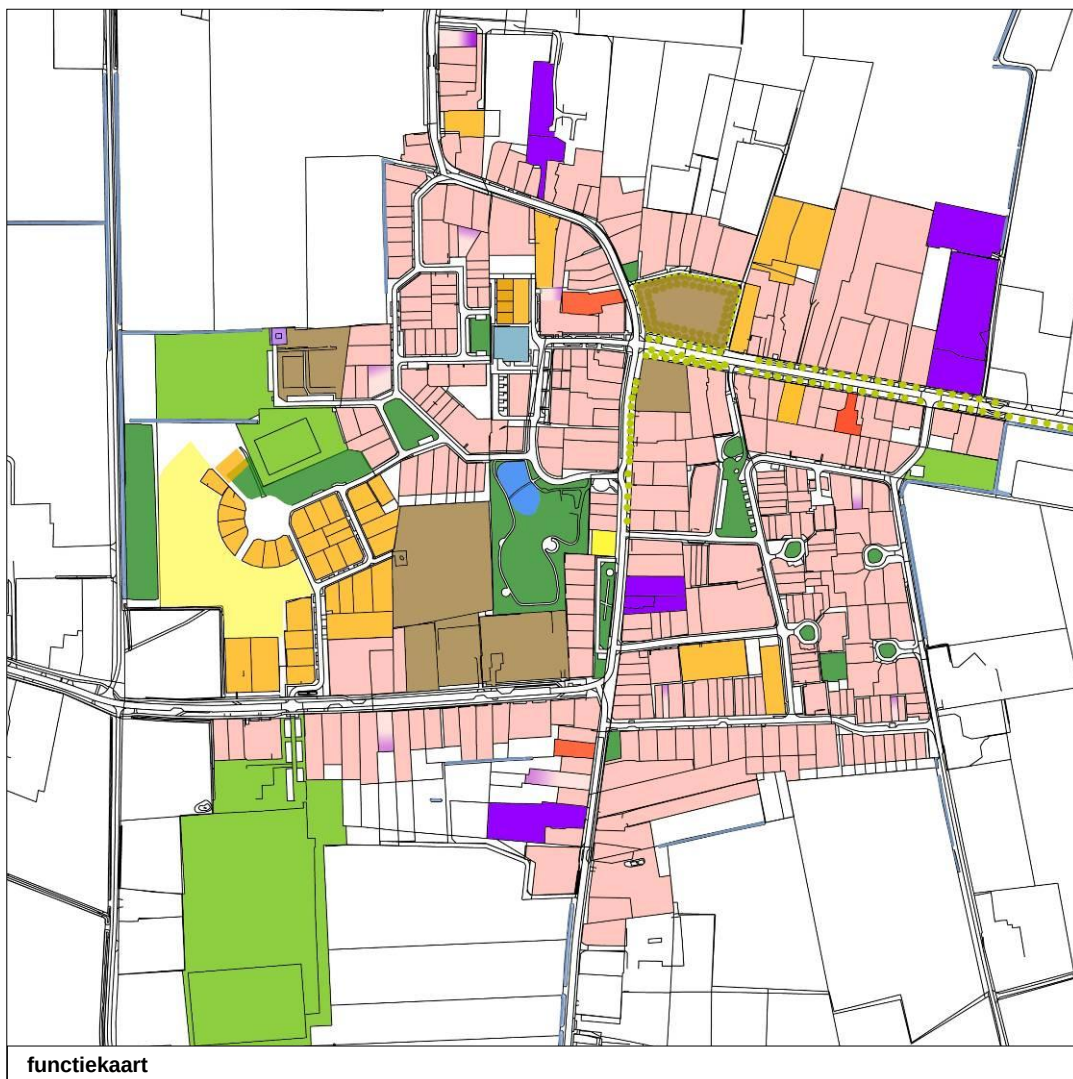
Recreatieve voorzieningen in Reek bestaan voornamelijk uit sportieve voorzieningen zoals:

- de sport-/voetbalvelden van voetbalvereniging Achilles Reek ten zuiden van de Mgr. Suijsstraat;
- de Gymnastiekzaal Reek, Mgr. Suijsstraat 37;
- het tennisbanencomplex van Tennisvereniging Reek, de Scheenen 1;
- het voetbalveld aan de Scheenen;
- het trapveld aan het Dorus van Weespas.

3.3.4 Groen

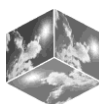
In Reek zijn de linden beeldbepalend voor de groenstructuur. Bij veel oude panden zijn linden van behoorlijke leeftijd en omvang te vinden, maar ook in de jonge aanplant wordt nog veelvuldig gebruik gemaakt van lindebomen. Dit zowel ter vervanging van bestaande beplanting zoals aan de Mgr. Borretstraat als in de nieuwbouwwijken. Met name de dubbele rij linden rondom het kerkhof is bijzonder.

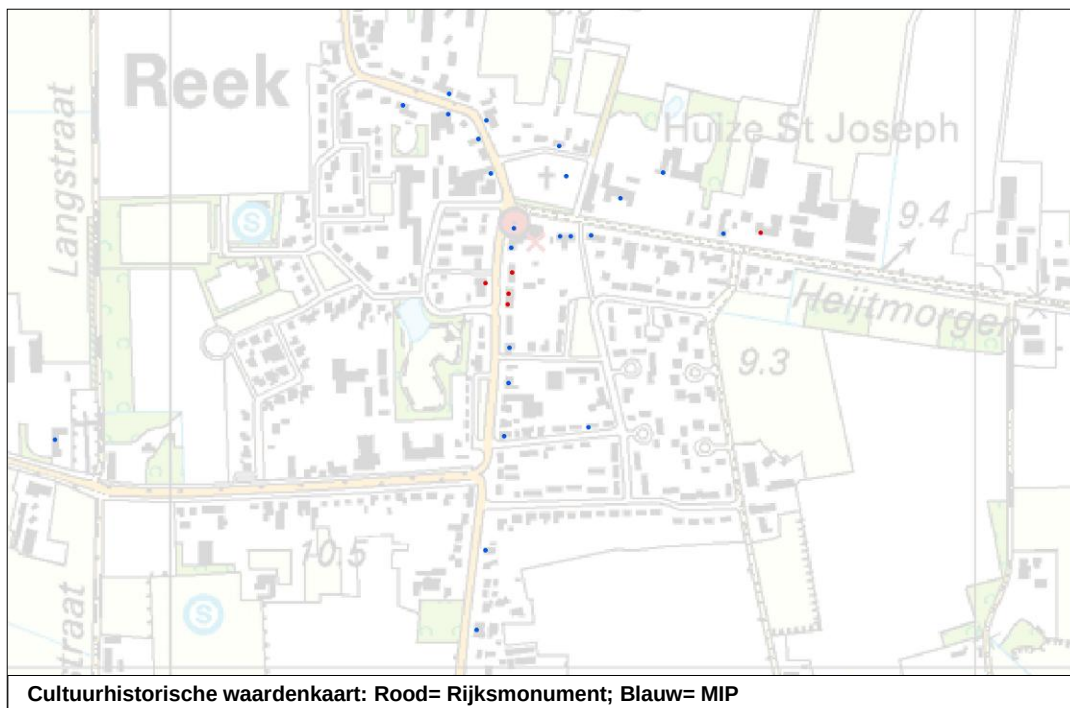




De lindebomen vormen het hoofdelement van de groenstructuur in Reek. Het beleid ten aanzien van de groenstructuur richt zich op het behoud, herstel en versterking van deze karakteristieke bomenstructuur.

Naast de linden structuur bestaan er ook een aantal afzonderlijke groengebiedjes. Bij iedere woonbuurt zijn één of meerdere groene pleintjes gerealiseerd, soms ingevuld met speelvoorzieningen. Tenslotte kent Reek nog het centraal gelegen hertenpark met een vijver. Deze voorziening is bedoeld voor de gehele bevolking van Reek. Van het hertenpark wordt voornamelijk door de schooljeugd en oudere bewoners van Reek gebruik gemaakt. Het is belangrijk dat er in het dorp een algemene groenvoorziening van deze omvang aanwezig is. Het beleid is er hier dan ook gericht op het beheer en behoud van het hertenpark.





4 Actuele waarden

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

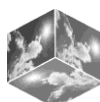
De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geeft voor het gehele plangebied aan dat hier een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Daar het bestemmingsplan echter niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe locaties kan echter van verder archeologisch onderzoek worden afgezien.

4.1.2 Cultuurhistorie

De kern Reek is voorzien van diverse monumenten en bebouwing van cultuurhistorische waarde. Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de volgende panden aangewezen als Rijksmonument:

- langgevelboerderij 'Het Broederhuis', Mgr. Borretstraat 5;
- herenhuis 'Het Smitshuis', Mgr. Borretstraat 7-9;
- Bierbrouwerij/woonhuis, Mgr. Borretstraat 12-14;
- Heijtmorgen 19;

Volgens het vigerende bestemmingsplan is ook de ommuurde kerkhof met grafzerk aan Heijtmorgen, een rijksmonument.

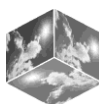




voormalig klooster met school

Verder zijn de volgende panden in het vigerend bestemmingsplan aangewezen als cultuurhistorisch waardevol:

- R.K. Kerk, Mgr. Borretstraat 1;
- pastorie, Mgr. Borretstraat 3;
- woonhuis, Mgr. Borretstraat 13;
- woonhuis, Mgr. Borretstraat 19;
- woonhuis, Mgr. Borretstraat 29;
- smidse/woonhuis, Mgr. Borretstraat 37;
- T-boerderij, Mgr. Borretstraat 43;
- woningen, Hogeweg 9 tot en met 23;
- begraafplaats en onderdelen, Heijtmorgen;
- woonhuis, Heijtmorgen 2;
- woonhuis, Heijtmorgen 4;
- voormalig klooster met school, Heijtmorgen 5;
- langgevelboerderij, Heijtmorgen 6;
- voormalig klooster/woonhuis, Heijtmorgen 7-9;
- woonhuis, Heijtmorgen 17;
- langgevelboerderij, Noordhoek 2;
- boerderij, Noordhoek 8-10;
- verenigingslokaal boerenbondwinkel, Noordhoek 13;
- woonhuis, Noordhoek 19;
- woonhuis/horeca, Noordhoek 23-25;
- boerderij, Noordhoek 27.



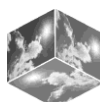


4.2 Flora en fauna

Informatie via het Natuurloket toont geen aanwezigheid van beschermde soorten broed- en watervogels aan in het kilometerhok, waarin Reek is gelegen.

In de directe omgeving van Reek is geen sprake van Habitatrichtlijn-, Vogelrichtlijn- of Natura2000gebied.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe locaties. Nader onderzoek naar flora- en fauna-aspecten kan dan ook achterwege blijven. Ter plaatse zijn geen flora- en faunawaarden in het geding.



5 Milieuaspecten

5.1 Wegverkeerslawaaï

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.2 Bodemkwaliteit

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Bodemonderzoek ingevolge de Wet bodembescherming heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.3 Geurnormering

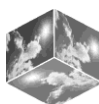
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg hebben. In de huidige situatie wordt aan de bepalingen aangaande de geurnormering conform de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is verder onderzoek naar geurhinder achterwege gebleven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.4 Luchtkwaliteit

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, in-dachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.





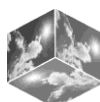
5.5 Bedrijven en milieuzonering

Het plan voorziet niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies. Onderzoek naar de milieuzonering van de bestaande bedrijven heeft dan ook niet plaatsgevonden. In de huidige situatie is geen sprake van overlast. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving.

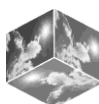
Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.6 Externe veiligheid

Ruimtelijke consequenties als gevolg van risico of gevaar zijn in of direct om het plangebied niet aanwezig. Routes met frequent transport van gevaarlijke stoffen en leidingen voor transport van gevaarlijke stoffen ontbreken.



Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen benzinestations gelegen. Verder zijn er geen bedrijven gelegen waar een veiligheidsafstand aan verbonden is. Binnen het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Onderzoek naar de externe veiligheid kan dan ook achterwege blijven.



6 Wateraspecten

6.1 Planologisch kader

Onderhavig bestemmingsplan is met name een conserverend plan voor de kern Reek. Waterschap Aa en Maas hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen het volgende beleidskader.

6.1.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterbeheersplan 2010-2015 is vastgesteld d.d. 13 december 2009 en is afgestemd met het Provinciaal waterplan, het Nationaal waterplan en het Stroomgebiedbeheerplan voor de Maas. Met het waterbeheerplan wordt gezorgd voor de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water;

Voor een stedelijk gebied zoals de kern Reek zijn de volgende doelstellingen belangrijk:

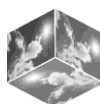
- Het oplossen van de wateroverlast knelpunten;
- Het wegwerken van baggerachterstanden in leggerwaterlopen;
- Het optimaliseren van transport van het afvalwater naar de rioolwaterzuivering;
- Regenwater niet via het rioolstelsel afvoeren maar zoveel mogelijk vasthouden;
- Het reguleren van lozingen (oppervlaktewater) en onttrekkingen (oppervlaktewater en grondwater);
- Het oplossen van knelpunten qua waterkwaliteit / waterecologie / beleving van water.

6.1.2 Water ruimtelijk gezien

De Strategische Verkenning regionale watersystemen Water Ruimtelijk Gezien bevat de visie van het waterschap op het ruimtegebruik in de toekomst. De visie geeft aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met waterkansenkaarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het beheersgebied.

6.1.3 Keur oppervlaktewateren en Keur waterkeringen

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het waterschap. Daarbij wordt onderscheid gemaakt 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.



6.2 Riolering

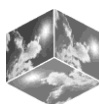
De beleidsuitgangspunten van het waterschap Aa en Maas ten aanzien van her- en nieuwbouw in relatie tot het duurzaam omgaan met water luiden als volgt:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater.
- bij alle nieuw- of verbouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. Het schone hemelwater wordt daarbij op het perceel verwerkt door infiltratie in de bodem dan wel geborgen door een retentievoorziening. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en wateroppervlaktesysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast;
- doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”.
- in aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden;
- hydrologisch neutraal bouwen.
- nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.

De kern Reek is voor het grootste deel voorzien van een gemengd rioolstelsel. Voor de kern Reek is een afkoppelplan riolering opgesteld voor het gehele rioolstelsel. Hierin is uitgewerkt hoe bij rioolvervanging de gemengde riolering kan worden omgebouwd naar gescheiden riolering. Bij de nieuwbouwlocatie Kerkpad 2^e fase is een gescheiden rioolstelsel aangelegd met een retentievijver om het regenwater te bufferen en in de bodem te laten infiltreren. Een stuw zorgt ervoor dat, middels een gedoseerde afvoer, overtollig regenwater weg kan stromen naar het oppervlaktewaterstelsel in het agrarisch buitengebied. In de straten Burgemeester Wientjensstraat, Hoge Weg, Wethouder Zegersstraat (gedeeltelijk) en Soeterstraat (gedeeltelijk) is het gemengde riool vervangen door een gescheiden rioolstelsel. Het regenwater stroomt af naar de watergang ten oosten van Soeterstraat. Deze watergang zal in de toekomst afstromen in de nog aan te leggen retentievijver aan de Dorus van Weespas.

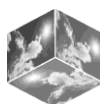
6.3 Ecologie

De watergang Hertogswetering direct grenzend aan de kern Reek heeft een specifiek ecologische functie, het betreft hier een ecologische verbindingszone. In de directe omgeving van Reek zijn onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur en van de Groene Hoofdstructuur (GHS) aanwezig. Ook met betrekking tot water wordt in onderhavig plan rekening gehouden met deze structuren.



6.4 Watertoets

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt Waterschap Aa en Maas in de gelegenheid gesteld haar belangen kenbaar te maken.



7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De huidige situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd. Er is geen sprake van bouwwerken en gebruiksvormen, die niet in overeenstemming met het plan te brengen zijn, en die door middel van aanschrijving moeten worden gewraakt.

7.2 Uitgangspunten

7.2.1 Wettelijk kader

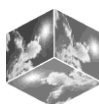
Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan het SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

Daarnaast is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). Begrippen uit de SVBP zijn met de Werkafspraken SVBP hierop aangepast.

7.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan "Kern Reek" bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Bij de regels is voorts een bijlage gevoegd (bedrijvenlijst).

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een ka-



dastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan “Kern Reek” zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

7.2.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen zijn omschreven in het SVBP en dienen letterlijk daaruit te worden overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de “wijze van meten” worden in de SVBP2008 voorschriften gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

7.2.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Afwijking van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels
- 6 Afwijking van de gebruiksregels
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 Wijzigingsbevoegdheid
- 10 Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.



Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toepassing – minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

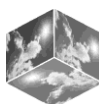
Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van mogelijkheden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze mogelijkheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijkingsbevoegdheid wordt aangegeven waarvan wordt afgeweken, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik om misverstanden of onduidelijkheden op dat punt te voorkomen.



Afwijken van de gebruiksregels

Door het verlenen van een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar op die manier geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijkingsbevoegdheid dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

7.3 Bestemmingen

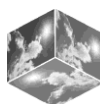
7.3.1 Bedrijf

Bestaande bedrijven worden binnen onderhavig bestemmingsplan positief bestemd en op hun huidige omvang inclusief een beperkte uitbreidingsmogelijkheid vastgelegd. Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf/meerdere nieuwe bedrijven (bedrijfsverzamel functie, startende bedrijven) gevestigd worden, onder de voorwaarde dat milieuhinder (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving kunnen worden voorkomen.

7.3.2 Detailhandel en Gemengd

De tijd staat niet stil. Dit blijkt enerzijds uit wijziging van de bevolkingsamenstelling, bestedingspatronen en deelname percentages met betrekking tot het gebruik van voorzieningen (onderwijs en cultureel-maatschappelijk). Anderzijds verschuiven de minimum voorwaarden voor exploitatie of rentabiliteit van voorzieningen. Binnen dit spanningsveld is de eerste prioriteit: handhaving van het bestaande door een positieve bestemming.

De aanwezige solitair en verspreid over de kern gelegen commerciële voorzieningen worden, afhankelijk van het specifieke gebruik, onder de bestemming ‘Detailhandel’ of ‘Gemengd’ gebracht. Deze positief bestemde voorzieningen worden, waar de perceelsomvang dit toelaat, voorzien van een beperkte uitbreidingsruimte om op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst in te kunnen spelen.



Daar waar sprake is van een menging van deze functies, zoals aan Nieuw Heijtmorgen 20, wordt de bestemming 'Gemengd' gehanteerd. Hierbinnen zijn onder voorwaarden detailhandels-, dienstverlenings-, horeca- en maatschappelijke functies toegestaan.

7.3.3 Groen

De bestaande groenstroken binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen', waardoor de groene invulling van de openbare ruimte wordt geborgd. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook waterpartijen (inclusief waterbergende en infiltrerende voorzieningen) en speelvoorzieningen toegestaan. De bouw mogelijkheden zijn beperkt.

7.3.4 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen zijn, gelet op hun veelal specifieke huisvesting expliciet bestemd tot "Maatschappelijk". Daarmee wordt voorkomen, dat de bebouwing van deze voorzieningen in de toekomst voor niet op de aard en omvang van de kern Reek afgestemde commerciële voorzieningen kan worden gebruikt. De diverse voorzieningen zijn veelal van enige uitbreidingsruimte voorzien.

7.3.5 Sport

Voor de sportparken binnen het plangebied is het beleid hoofdzakelijk gericht op de handhaving van de bestaande voorzieningen op sportgebied, zijnde voetbalvelden, tennisvelden en overige trapvelden. De bijbehorende bebouwing wordt voorzien van een uitbreidingsmogelijkheid, teneinde in te kunnen spelen op veranderende eisen op het gebied van comfort en milieuhygiëne. Voor de bestemming 'Sport' is een bouwvlak opgenomen. Hierbij wordt gestreefd naar clustering van de bebouwing.

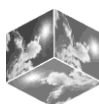
7.3.6 Verkeer

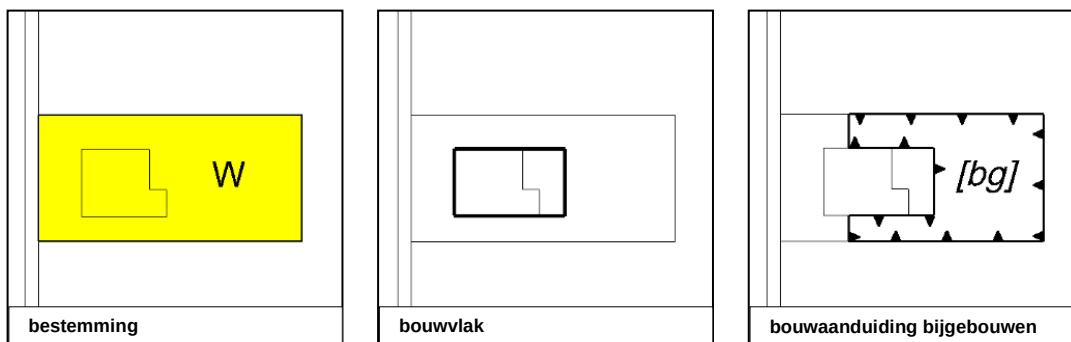
Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De bestaande (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. De bouw mogelijkheden zijn beperkt.

7.3.7 Wonen

Dynamiek en flexibiliteit voor wonen

De praktijk van de na-oorlogse woningbouw laat woningen zien met een diepte van 8 meter (de oudste) tot 10 meter (de meer recente). Deze diepte voldoet vaak niet meer om aan de tegenwoordige behoefte (tuinkamer, nieuwe keuken, telewerkruimte, hobbyruimte, slaapkamer op begane grond e.d.) tegemoet te kunnen komen. De dynamiek van het plan schuilt in de ruimte die geboden wordt, gelet op de hedendaagse behoefte aan meer wooncomfort voor iedereen. Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en daarop gebaseerde regelgeving spreekt van "strekking tot vergroting van het woongenot", als het gaat om aan- en uitbouwen.





Flexibiliteit in dit plan houdt in dat variatie in het gebruik van hoofd- en bijbouw voor woon-doeleinden niet meer afhankelijk is van de verschijningsvorm van het betreffend onderdeel van het gebouw. De eigenaar/gebruiker is vrij naar eigen inzicht de woning in te richten en aan te passen aan de gezinssituatie. Dit houdt in dat er geen belemmeringen voor meer-generatie gezinnen zijn en voor het hierop aanpassen van de inrichting. Geen ruimte voor deze ontwikkeling wordt geboden als het resultaat een nieuwe zelfstandige woning oplevert. De kans dat dit gebeurt bij vrijstaande bijgebouwen is het grootst. Reden voor de gemeente om dit expliciet uit te sluiten. Ook in oudere bestemmingsplannen was hier al geen ruimte voor aanwezig, door het bestaan van de zogenaamde “antidubbeltelbepaling” in de regels.

Het bestemmingsplan voorziet in de handhaving van bestaande mogelijkheden en uitbreiding van de bouw mogelijkheden. De gronden waarop nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd krijgen, evenals de bijbehorende erven en tuinen de bestemming ‘Wonen’.

De woningen mogen worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Ook bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen in het bouwvlak worden opgericht. Binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ mogen slechts bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.

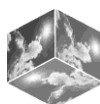
De bouw mogelijkheden sluiten aan bij het gemeentelijk beleid zoals hieronder aangegeven. De relevante hoogtes en de dakhelling worden geregeld in de regels en in afwijkende gevallen door middel van matrices op de verbeelding.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken.

Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen en bedrijven onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan in een gedeelte van de aanwezige gebouwen.

Bouw- en bijbouwvlak

De geconstateerde behoefte aan uitbreiding is veelal te realiseren binnen het bouwvlak dat een woningdiepte van 13 meter mogelijk maakt.



Binnen de aanduiding bijgebouwen is het toegestaan 70 m² aan bijgebouwen per perceel te realiseren met dien verstande dat maximaal 50% van het vlak 'bijgebouwen' mag worden bebouwd.

Voor ander gebruik dan wonen, worden regels gesteld, zoals ten aanzien van aan huis verbonden beroepen of bedrijven. De insteek van de gemeente Landerd is erop gericht de leefbaarheid in de kleine kernen zo optimaal mogelijk te doen zijn. Beroep en bedrijf aan huis worden positief benaderd in de gebruiksregelgeving. Ter vrijwaring van overlast in de directe omgeving worden evenwel voorwaarden gesteld. Het uitsluiten van zaken als detailhandel en meer parkeerbehoefte zijn de voornaamste.

Specifieke aandachtsvelden

De gemeente Landerd streeft naar het bevorderen van her-/verbouw of bouw van woningen, zodanig dat daarbij beter aangesloten wordt op de bewoning door ouderen (aanpasbaar bouwen, seniorenlabel). Bij her- en verbouw van woningen, die goed zijn gesitueerd ten opzichte van voorzieningen en/of opstapplaatsen voor openbaar vervoer, wordt gestreefd naar het realiseren van woningen geschikt voor seniorenhuisvesting (levensloop bestendige woningen).

Bij mantelzorg in vrijstaande bij(ge)bouwen moet voorkomen worden dat een nieuwe zelfstandige woning ontstaat. Dit is derhalve alleen mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning onder de in de regels genoemde voorwaarden.

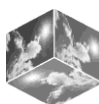
Bij nieuwbouw of verbouw wordt door de gemeente tevens gestreefd naar het realiseren van woningen volgens de principes van duurzaam en energiebewust bouwen.

Aangaande de woonomgeving wordt daarnaast gestreefd naar de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. De woonomgeving moet voor iedereen op elk moment toegankelijk zijn. Dit vraagt voor de woningen tenminste om een menging van straat- en tuingericht wonen, waarbij blinde gevels zoveel mogelijk voorkomen worden. Voor de woonomgeving zijn verder van belang:

- verhoogde/drempelvrije kruisingen;
- specifieke toegankelijkheidsmaatregelen ter plekke van voorzieningen;
- een overzichtelijk stratenpatroon;
- een overzichtelijke groenstructuur;
- voldoende en functionerende verlichting.

7.3.8 Waarde - cultuurhistorie

Ten behoeve van het behoud van de als monument en karakteristiek aangeduide bebouwing, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming gelden extra regels, gericht op het intact houden van het beeld van de desbetreffende panden en percelen.

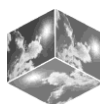


Nieuwbouw/verbouw dient ondersteunend te zijn aan de cultuurhistorische waarde en ruimtelijk structurele samenhang van de desbetreffende bebouwing/het desbetreffende bebouwingscomplex.

7.3.9 Waarde - archeologie

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog of hoog zijn. Als een omgevingsvergunning voor een bouwwerk of uitbreiding van 250 m² of meer en dieper dan 50 cm beneden maaiveld wordt aangevraagd, dan zal in deze gebieden een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de vergunning.

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', waar reeds archeologische waarden zijn aangetroffen, zijn verschillende werkzaamheden gebonden aan een omgevingsvergunning. Dat wil zeggen dat er een vergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.



7.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regels worden opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een bestaand legaal gebouw met betrekking tot een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de bestaande maat.

Voorts is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen voor bijvoorbeeld zwembaden.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om – tenzij anders vermeld – afwijkingsbevoegdheden die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedures voor het verlenen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van bestemmingen zijn al bij wet geregeld.

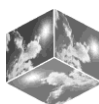
7.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



8 Handhaving

8.1 Inleiding

Voorwaarden voor een succesvolle handhaving van bestemmingsplannen zijn:

- het vastleggen van de bestaande situatie in het bestemmingsplan;
- een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
- duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en met betrekking tot gebruik van gronden en het gebruik van bouwwerken;
- een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren.

Het beleid met betrekking tot handhaving van bestemmingsplannen en bouwregels is vastgelegd in het gemeentelijk handhavingsbeleid. In het handhavingsprogramma worden de vormen van handhavingstoezicht in bestemmingsplannen omschreven.

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het handhavingstoezicht in bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Landerd. Met betrekking tot het handhavingstoezicht ruimtelijk beleid wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs milieuvergunningen en bouwvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, onder andere de politie. Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingbeleid.

8.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.



8.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. In de inspraakfase van het bestemmingsplan worden de bewoners en gebruikers van het plangebied reeds uitgebreid geïnformeerd over het voor- en het ontwerpbestemmingsplan.

8.5 Controles

In het plangebied worden periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles gehouden.

Met betrekking tot periodieke controles is het streven om het plangebied tweemaal per jaar te controleren doch minstens eenmaal per jaar.

Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en overige omgevingsvergunningsplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Het periodieke toezicht richt zich ook op het verboden opslaan en storten van afvalstoffen in de buitenlucht. De geïnventariseerde situatie wordt vergeleken met de op dat moment geconstateerde situatie. Dit geschiedt mede met behulp van luchtfoto's die tweejaarlijks worden genomen van het hele grondgebied van de gemeente.

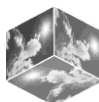
Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning.

Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten.

In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking met andere (gemeentelijke) instanties. Medewerkers van andere gemeentelijke afdelingen die veel in het veld zijn (inspecteurs) maar ook van niet-gemeentelijke instanties (o.a. politie, waterschap) worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Er worden afspraken gemaakt over de melding van mogelijke strijdigheden met het bestemmingsplan. Informatieverstrekking en evaluatie van afspraken vinden plaats in het periodieke handhavingsoverleg.

8.6 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingbeleid handhavend opgetreden. Het handhavingsinstrumentarium is omschreven in het gemeentelijk handhavingbeleid. Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat er zich geen strijdigheden voordoen en dat er geen sanctionering hoeft plaats te vinden.



9 Haalbaarheid

9.1 De financiële haalbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen. Het plan geeft in de meeste gevallen de huidige situatie weer. Dit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Landerd.

Mogelijk zullen zich binnen het plangebied binnen de planperiode nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat in de regel separate (planologische) procedures worden gevolgd. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

Het onderhavige bestemmingsplan is dus financieel haalbaar.

9.2 Maatschappelijke haalbaarheid

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt door de gemeente inspraakgelegenheid geboden. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in het navolgende hoofdstuk 'procedure' verwerkt.



10 Procedure

10.1 De te volgen procedure

De herziening van het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

10.2 Watertoets

In het kader van de watertoets zal het voorontwerp bestemmingsplan ingediend worden bij het watertoetsloket Aa en Maas in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het advies wat daaruit voortvloeit zal besproken worden met het waterschap.

10.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie

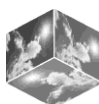
Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties zoals beschreven in Artikel 3.1.1. van het Bro.

10.4 Uitkomsten vooroverleg

Reacties op het voorontwerp bestemmingsplan zullen te zijner tijd worden opgenomen.

10.5 Inspraak

Deze en de volgende procedurestap zijn niet verplicht in het kader van de Wro. De gemeente Landerd heeft een inspraakverordening waarin dit wordt geregeld. Op inspraak is volgens de inspraakverordening van de gemeente Landerd, artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.



Het voorontwerp bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd. De termijn, welke is gesteld in de inspraakverordening van de gemeente Landerd, is 4 weken. Het bestuursorgaan kan echter een andere inspraakprocedure vaststellen.

10.6 Uitkomsten inspraak

Naar aanleiding van de inspraak zullen eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht worden.

