

Bestemmingsplan CPO Rosmolen Reek

Ontwerp



CPO Rosmolen Reek

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en planbeschrijving	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijke beleid	8
Hoofdstuk 3 Lagenbenadering plangebied en omgeving	11
3.1 Laag I Ondergrond	11
3.2 Laag II Infrastructuur	15
3.3 Laag III Huidige situatie omgeving plangebied	17
Hoofdstuk 4 Bouwplan plangebied	23
4.1 Huidige situatie	23
4.2 Stedebouwkundige opzet	23
Hoofdstuk 5 Toetsingsgronden	26
5.1 Milieuaspecten	26
5.2 Watertoets	29
5.3 Archeologie	29
5.4 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels	30
Hoofdstuk 7 Handhaving	31
Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.1 Vooroverleg	33
8.2 Resultaten openbare inspraak	33
Regels	35
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	36
Artikel 1 Begrippen	36
Artikel 2 Wijze van meten	40

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 3	Wonen	41
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 5	Algemene bouwregels	46
Artikel 6	Algemene wijzingsregels	47
Artikel 7	Algemene procedureregels	48
Artikel 8	Overige regels	49
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	50
Artikel 9	Overgangsrecht	50
Artikel 10	Slotregel	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en planbeschrijving

Dit bestemmingsplan gaat over het nog onbebouwd gebied aan de Rosmolen te Reek. Voor dit gebied is een pilot gestart voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) met de insteek voor het bouwen van 8 woningen. In het bestemmingsplan Kom Reek 2012 is voor deze plek een zogenaamde uitwerkingsverplichting opgenomen. De uitwerkingsverplichting omvat het toestaan van maximaal 6 woningen. Omdat er 8 woningen gewenst zijn, is de uitwerkingsverplichting en bijbehorende procedure van het geldend bestemmingsplan Kom Reek 2012 niet bruikbaar. Daarom wordt voor dit gebied aan de Rosmolen een apart bestemmingsplan opgesteld waarmee de 8 woningen kunnen worden toegestaan.

1.2 Begrenzing plangebied

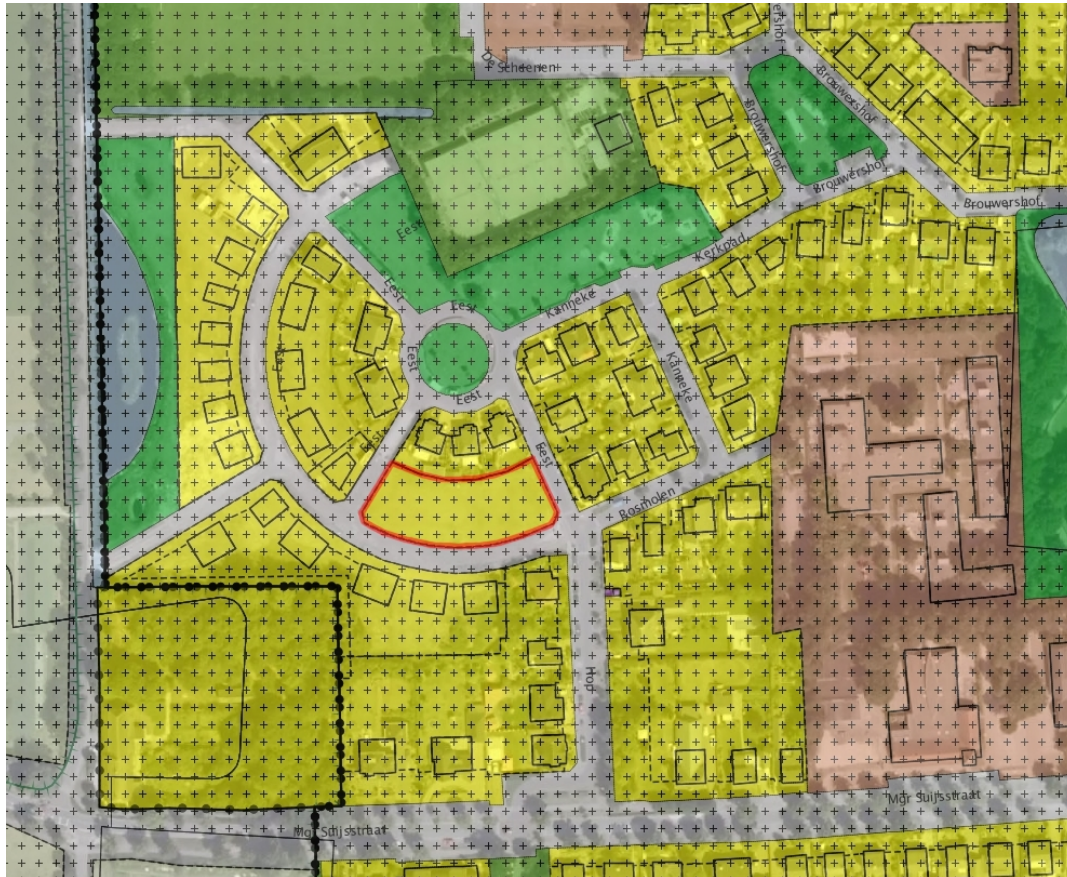
De straten Eest, Rosmolen en Kerkpad omgrenzen het gebied. Het plangebied is onbebouwd. In onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven.



Plangebied (roodomlijnd), bron Aerodata International Surveys

1.3 Geldend bestemmingsplannen

Op moment van schrijven geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Kom Reek 2012' de bestemming 'Wonen - uit te werken' met een aanduiding voor het bouwen van maximaal 6 woningen. De woningen zijn met bouwaanduidingen verder beperkt tot de typen 'aaneen gebouwd' en 'twee-onder-een kap'. Ook geldt er ook een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' ter bescherming van eventueel in de grond voorkomende archeologische waarden.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Reek 2012' met het plangebied, bron ruimtelijkeplannen.nl

Dit nieuwe bestemmingsplan 'CPO Rosmolen Reek' geeft in principe uitvoering aan het uitwerken van de woonbestemming zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'Kom Reek 2012', met dien verstande dat er 8 woningen mogelijk worden gemaakt in plaats van 6 woningen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 zijn algemene thema's opgenomen voor een goede ruimtelijke ordening op nationaal niveau. Voor deze locatie zijn een tweetal principes relevant. Het betreft het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving en zorgen voor een goede afstemming tussen vraag en aanbod. Dit laatste is vertaald in de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking en is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dit geval in dat de betrokken overheid dient te beoordelen of er een regionale behoefte is aan woningbouw en zo ja, dat deze behoefte dan bij voorkeur dient te worden ingevuld binnen bestaand stedelijk gebied.

De kwaliteit van de leefomgeving is met dit plan toereikend geborgd en komt nader aan bod in paragraaf 3.3 en 4.2. Verder voldoet dit plan aan de ladder duurzame verstedelijking. Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied. Onderbouwing voor het voorzien in een regionale behoefte wordt hierna gegeven in paragraaf 2.3.2.

2.2 Provinciaal beleid

Op het schaalniveau van dit plan is voornamelijk het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) relevant. De volgende kaartbeelden zijn uitsneden uit deze verordening met verschillende thema's. Het plangebied is rood omlijnd aangegeven.



Stedelijk gebied Vr 2014



Agrarische ontwikkelingen Vr 2014



Natuur en landschap Vr 2014



Cultuurhistorie Vr 2014

Bestaand stedelijk gebied

In de Verordening ruimte 2014 is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied en ligt het buiten het gebied dat aangewezen is voor agrarische ontwikkelingen. Hiermee voldoet dit bestemmingsplan aan het vereiste van de Verordening dat stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, uitsluitend binnen als stedelijk gebied aangewezen gronden mogelijk is.

Voor de nieuwbouw van woningen geldt verder een vereenwoordingsvereiste. Aangegeven moet worden hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de daarover gemaakte afspraken in het provinciaal regionaal ruimtelijk overleg en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 2.3.2.

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

De Verordening ruimte kent een algemene regel ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij stedelijke ontwikkelingen geldt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Verantwoordt moet worden hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het plangebied en de naaste omgeving voor de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en aardkundige en landschappelijke waarden. Daarnaast moet verantwoord worden hoe de ontwikkeling qua bouwmassa en functie past in de omgeving, wat de milieueffecten zijn en de aansluiting op de aanwezige infrastructuur en verkeersafwikkeling.

Op provinciaal niveau van de Verordening ruimte 2014 zijn de thema's natuur en landschap en cultuurhistorie voor deze locatie niet van betekenis. Een verantwoording op de relevante thema's komt verderop aan bod.

2.3 Gemeentelijke beleid

2.3.1 Structuurvisie Landerd 2014

De gemeente Landerd heeft 30 januari 2014 een structuurvisie vastgesteld. Voor dit plan zijn de thema's wonen, omgeving en eigenheid en mobiliteit / parkeren relevant.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt onderkend dat er momenteel sprake is van een overcapaciteit in de

woningbouwplannen. De gemeente ziet hierbij tegelijkertijd dat bestaande bouwtitels in een aantal gevallen niet benut worden, terwijl er andere woontwikkelingen die wel wenselijk worden geacht en waaraan ook behoefte bestaat, niet gerealiseerd kunnen worden vanwege genoemde overprogrammering. Dit levert een situatie op die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er is al geruime tijd sprake van overleg met de provincie over het vanwege deze reden al dan niet verruimen van de harde plancapaciteit als het gaat om de bouw van extra woningen. De gemeente wil sturen op behoefte en kwaliteit. Recentelijk is in dit kader een bevolkings- en woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Mede op basis hiervan heeft het gemeentebestuur een integrale afweging gemaakt van alle lopende woningbouwinitiatieven. Het uitgevoerde onderzoek is richtinggevend voor de verdere ontwikkeling en herprioritering van het woningbouwprogramma.

In de structuurvisie wordt in het kader van de hiervoor genoemde herprioritering van het woningbouwprogramma onder andere prioriteit gegeven op het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen. Dat laatste als maatregel om jonge gezinnen meer te binden aan de gemeente.

Verder heeft de gemeenteraad recent de "Visie op wonen, welzijn en zorg in Landerd 2013" vastgesteld. Uitgangspunten van deze visie zijn;

- Een integrale aanpak op de terreinen wonen, welzijn en zorg;
- Inwoners en maatschappelijke organisaties voeren regie, waarbij de gemeente met name zorgt voor het bij elkaar brengen van partijen;
- Aan inwoners wordt uitgedragen dat zij hun eigen kracht moeten benutten.

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe Woonvisie, waarbij ten aanzien van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte beleid wordt opgesteld.

Omgeving en eigenheid

In de kernen stuurt de gemeente primair op de ruimtelijke verschijningsvorm van de gebouwen en op een goede relatie tussen het functionele gebruik van de gebouwen en de aangrenzende openbare ruimten. Daarbij worden in de centrumgebieden zwaardere eisen gesteld aan de ruimtelijke verschijningsvorm van gebouwen.

Mobiliteit / parkeren

Kernpunt is dat het parkeren bij uitbreiding of functieverandering op eigen terrein moet worden opgelost, volgens de vastgestelde parkeernormen. Indien dit niet mogelijk is moet per initiatief middels een dynamische parkeerbalans worden berekend wat het effect is.

2.3.2 Harde plancapaciteit woningbouw en behoefte

De bouw van 6 woningen op deze locatie was reeds voorzien met het bestemmingsplan Kom Reek van 2012 (zie onder 1.1). Deze 6 woningen zijn reeds opgenomen in het woningbouwprogramma als harde plancapaciteit. Voor de toevoeging van de 2 extra woningen heeft de gemeenteraad 12 december 2013 besloten om een zelfde aantal uit het woningbouwplan Repelakker te schrappen. Door deze saldering blijft de totale harde plancapaciteit gelijk. Deze harde plancapaciteit voorziet in de regionale behoefte voor woningbouw waarover in zijn totaal afstemming is gemaakt in het provinciaal Ruimtelijk Regionaal Overleg. In het kader van het voorzien in een behoefte kan voor dit project worden opgemerkt dat er voor de woningen reeds gegadigden zijn (het betreft tenslotte collectief particulier opdrachtgeverschap).

2.3.3 Kwaliteit bebouwing geborgd door welstandsnota en beeldkwaliteitsplan

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 welstandszorg, is hiermee binnen handbereik.

Van elk gebied in Landerd is op basis van de aanwezige kwaliteit het gewenste welstandsniveau

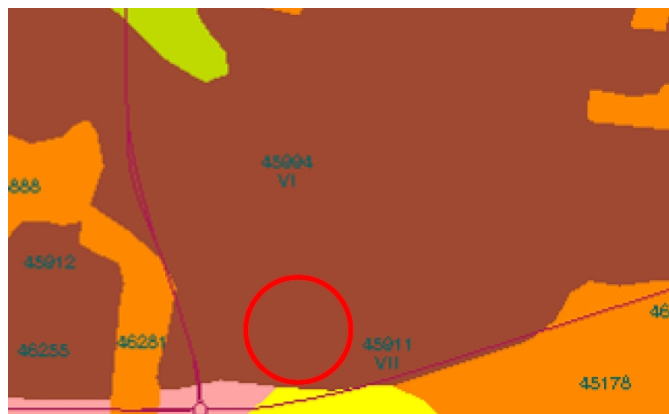
vastgesteld en op detailkaarten aangegeven. Voor de welstandsniveaus geldt dat in beginsel overal welstandniveau 2 geldt, zo ook voor dit plan. Niveau 1 geldt onder andere voor het centrumgebied van Reek. De Welstandsnota vormt in deze een aanvulling op de bebouwingsregels uit het bestemmingsplan.

Voor het plangebied geldt ook een beeldkwaliteitsplan 'Kerkpad fase II en III', vastgesteld 25 juni 2008, dat geldt als wijziging van c.q. aanvulling op de welstandsnota. Met dit beeldkwaliteitsplan wordt sturing gegeven aan de gewenste beeldkwaliteit. Voor het plangebied wordt traditionele bouw en materialen voorgeschreven; 2 lagen met kap en gebruik van baksteen, keramische pannen en houten kozijnen.

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 enkeerdgronden (zEZ21). Deze gronden zijn leemarm en bestaat uit zwak lemig, fijn zand. Aangenomen wordt dat hier is opgehoogd met heideplaggen.



Uitsnede bodemkaart

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 mede gezien worden in het perspectief van de ondergrond.

3.1.2 Water

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 gerealiseerd, wat resulteert in een lagere vuiluitwerp 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 milieu-rendement. 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.



Waterkansenkaart Waterschap Aa en Maas

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 riolering 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 een retentievoorziening aangelegd langs Langstraat, tevens is een retentievoorziening gepland voor het oostelijk deel van Reek aan de Dorus van Weespas.

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 Groote Wetering en de Graspeelloop. Alle waterlopen zijn vrij

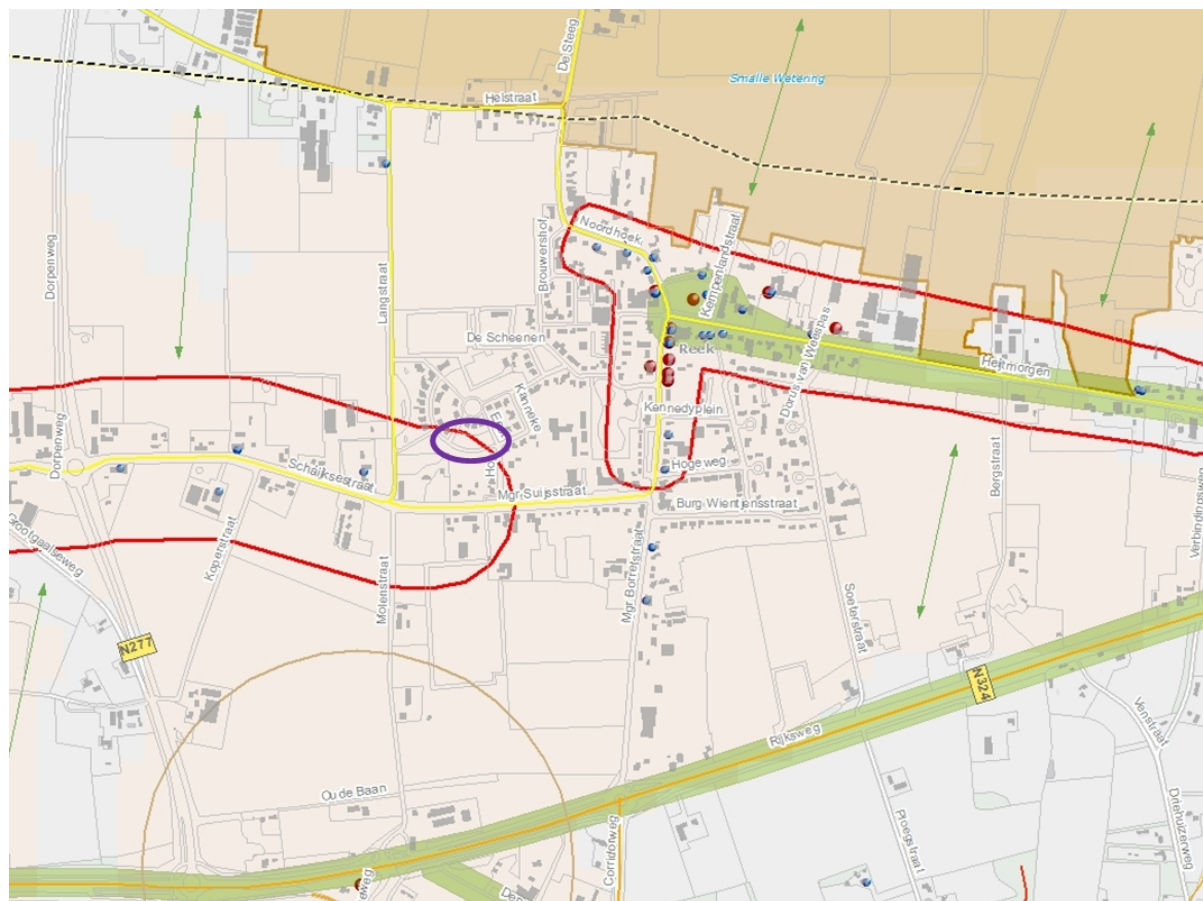
afstromend. De aanwezige stuwen zijn aangebracht om het waterpeil in de landbouwgebieden beter te kunnen reguleren. Reek zelf is gelegen in het afwateringsgebied Hertogswetering/Munsche Wetering. Deze primaire waterloop zorgt voor de afvoer van overtollig hemelwater naar de Maas.

De waterhuishouding was, naast geomorfologie en bodem, vroeger van groot belang bij de locatiekeuze. Thans is de waterhuishouding mede identiteitsbepalend, met name het oppermaktewater, 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.

3.1.3 Cultuurhistorie en landschap

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.



Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Noord-Brabant, plangebied aangegeven in paars

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 rooilijn en gelegen aan de brede straat met gedeeltelijk onverharde bermen. De nok van de veelal afgewolfde 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.

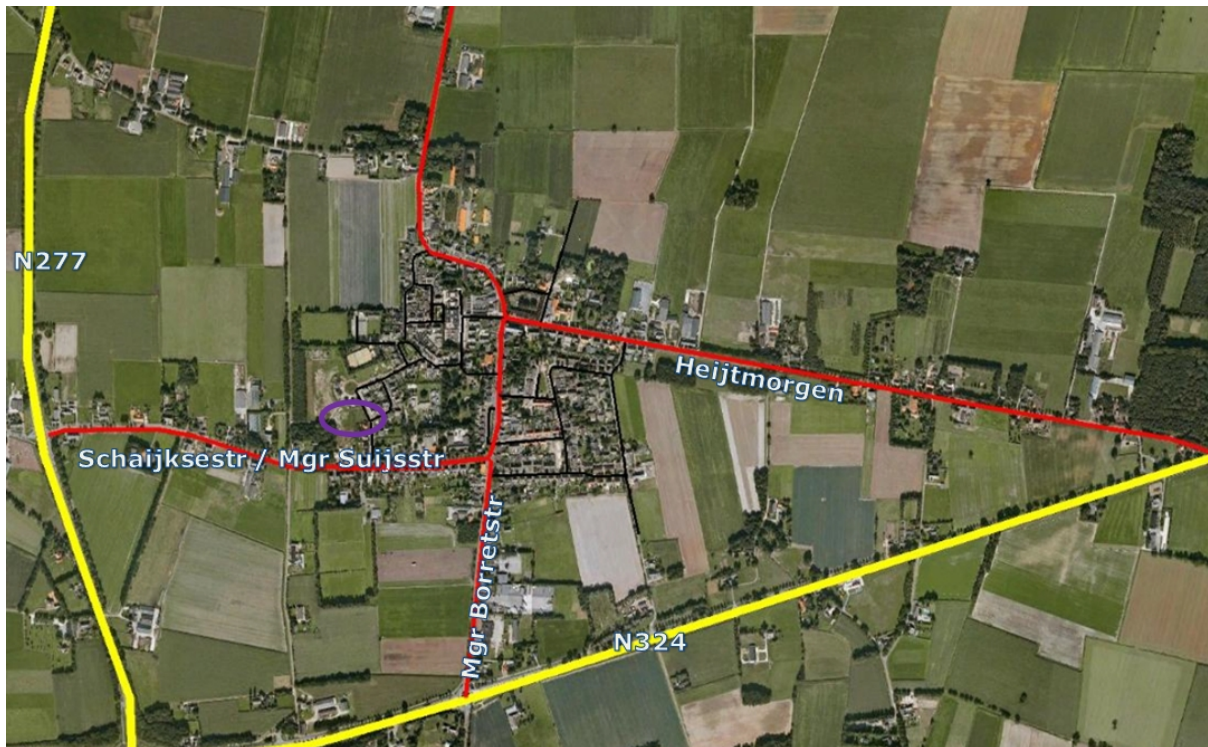
Ten westen van Reek bevindt zich de historische lintbebouwing die onderdeel uitmaakt van het straatdorp Schaijk-Reek. Het lint bestaat uit een doorlopende reeks van grondgebonden hoeven (karakteristiek 1800-1925). Er is een visuele relatie naar het achterliggende land met oude ontginning, waarin relictten 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. De gemeente Landerd heeft echter ook een eigen archeologiebeleid waarin aan de kern Reek een viertal verschillende archeologische waarden zijn toegekend (zie paragraaf 5.3).

3.2 Laag II 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 Heytmorgen.



Infrastructuur Reek, plangebied aangegeven in paars

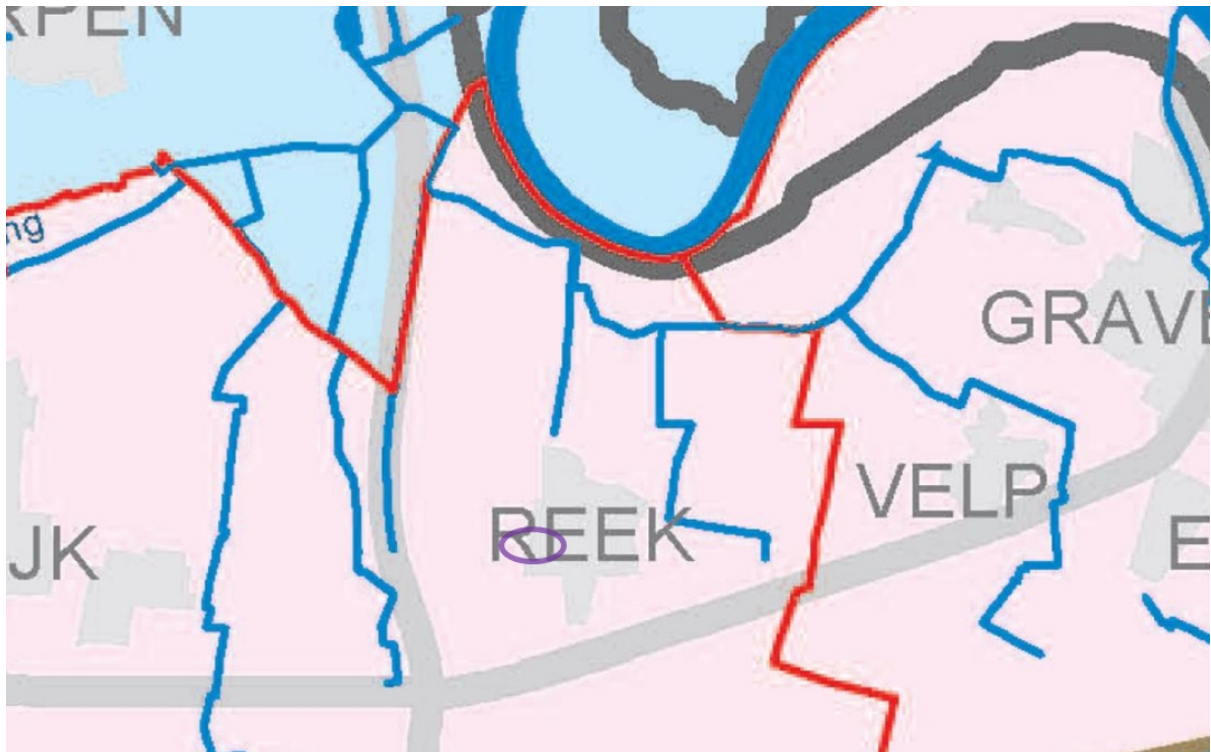
3.2.2 Nutsvoorzieningen en leidingen

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, licht en riolering 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.

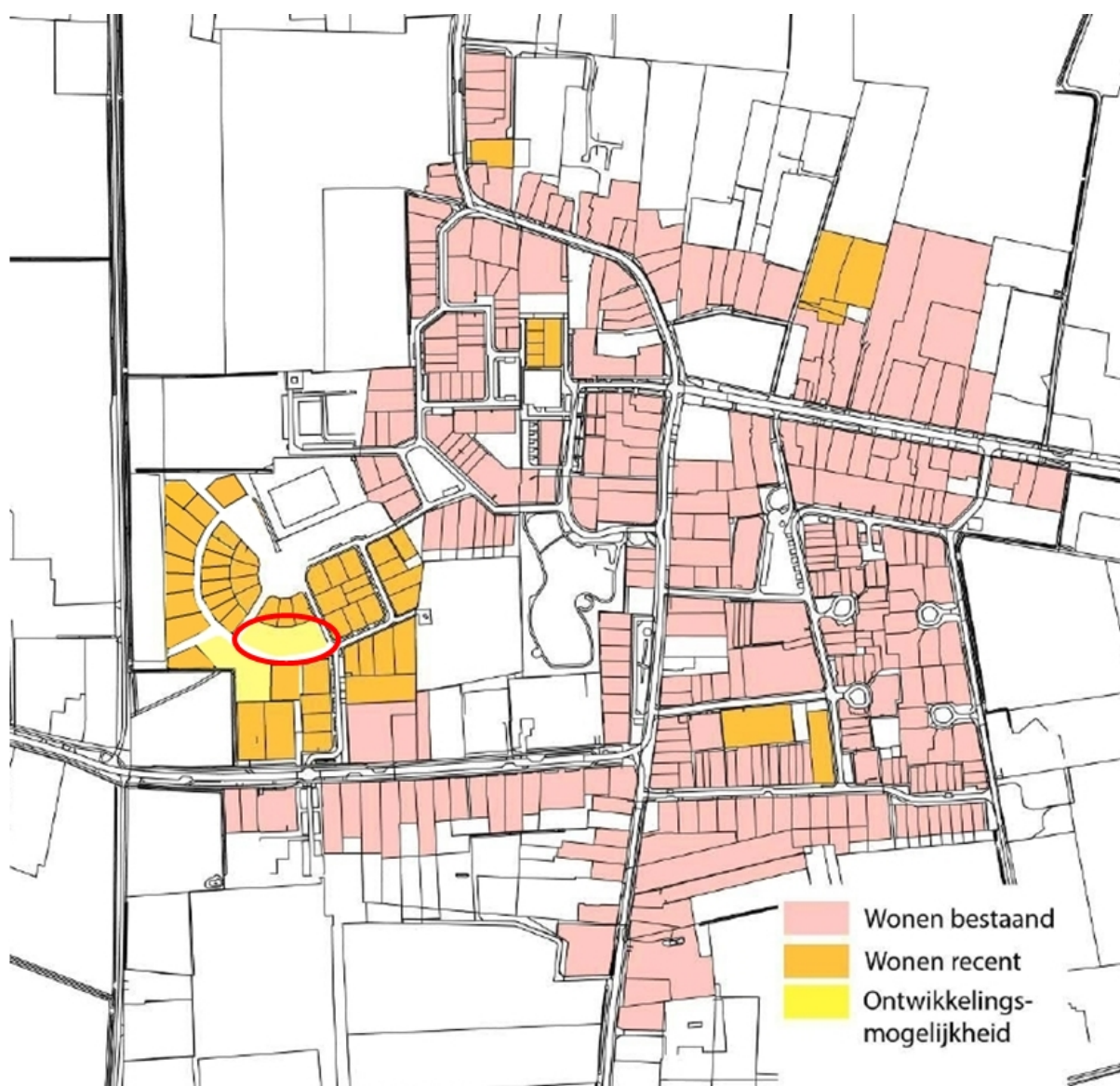


Uitsnede schouwkaart Landerd 2008, plangebied aangegeven in paars

3.3 Laag III Huidige situatie omgeving plangebied

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.



Functiekaart wonen

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 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.

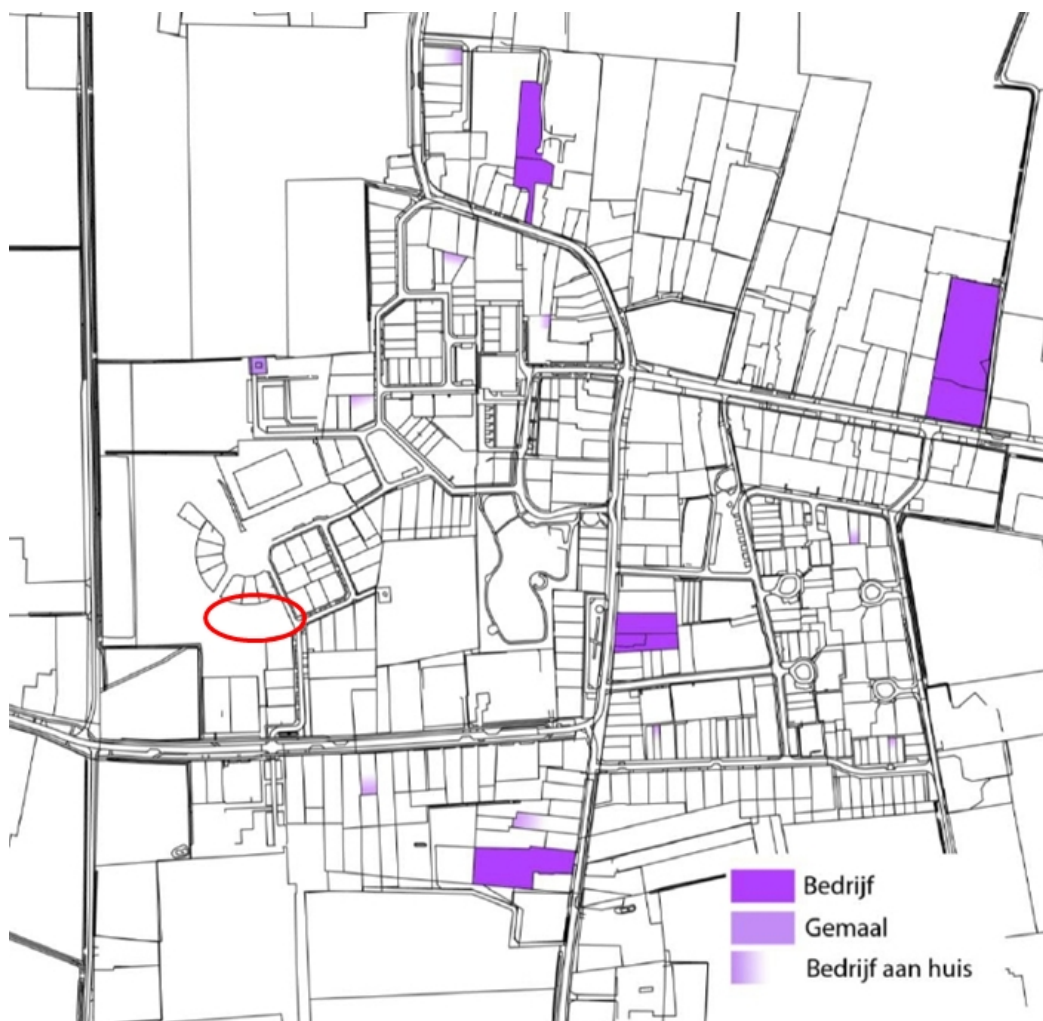
In de (historische) bebouwingslinten in Reek zijn, met uitzondering van de randgebieden, geen inbreidingsmogelijkheden meer aanwezig. Ook de latere uitbreidingen zijn nagenoeg in zijn geheel bebouwd. In het westen van de kern is echter de meest recente woning-bouwlocatie in ontwikkeling. Het betreft 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. Dit plan voor acht woningen geeft voor een gedeelte invulling hieraan.



Impressie recente woningen Kerkpad III, ten noorden van het plangebied

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 is in bestemmingsplannen vastgelegd.



Functiekaart bedrijven rondom het plangebied

Ten zuiden van kom Reek is nog een bedrijvencuster gelegen aan de Mgr. Borretstraat. De afstand hiervan bedraagt echter 500 meter van het plangebied, waardoor deze niet van betekenis is. De binnen de kom van Reek gelegen bedrijven veroorzaken ter plaatse geen hinder. Zo nodig via de milieuvergunning, zijn de activiteiten afgestemd op de ligging in een overwegende woonomgeving. Omliggende bedrijven vormen hiermee geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwplannen.

3.3.3 Voorzieningen

Reek ken een redelijk aantal en verscheidenheid aan voorzieningen. Voor de meeste voorzieningen ligt het accent op het verzorgingsgebied dat wordt gevormd door de kern Reek. Voor een kleine gemeenschap is de aanwezigheid van diverse voorzieningen cruciaal voor de eigen identiteit en de leefbaarheid in de kern. Het is dan ook van belang een beleid te voeren dat het behoud van de aanwezige voorzieningen ondersteunt.

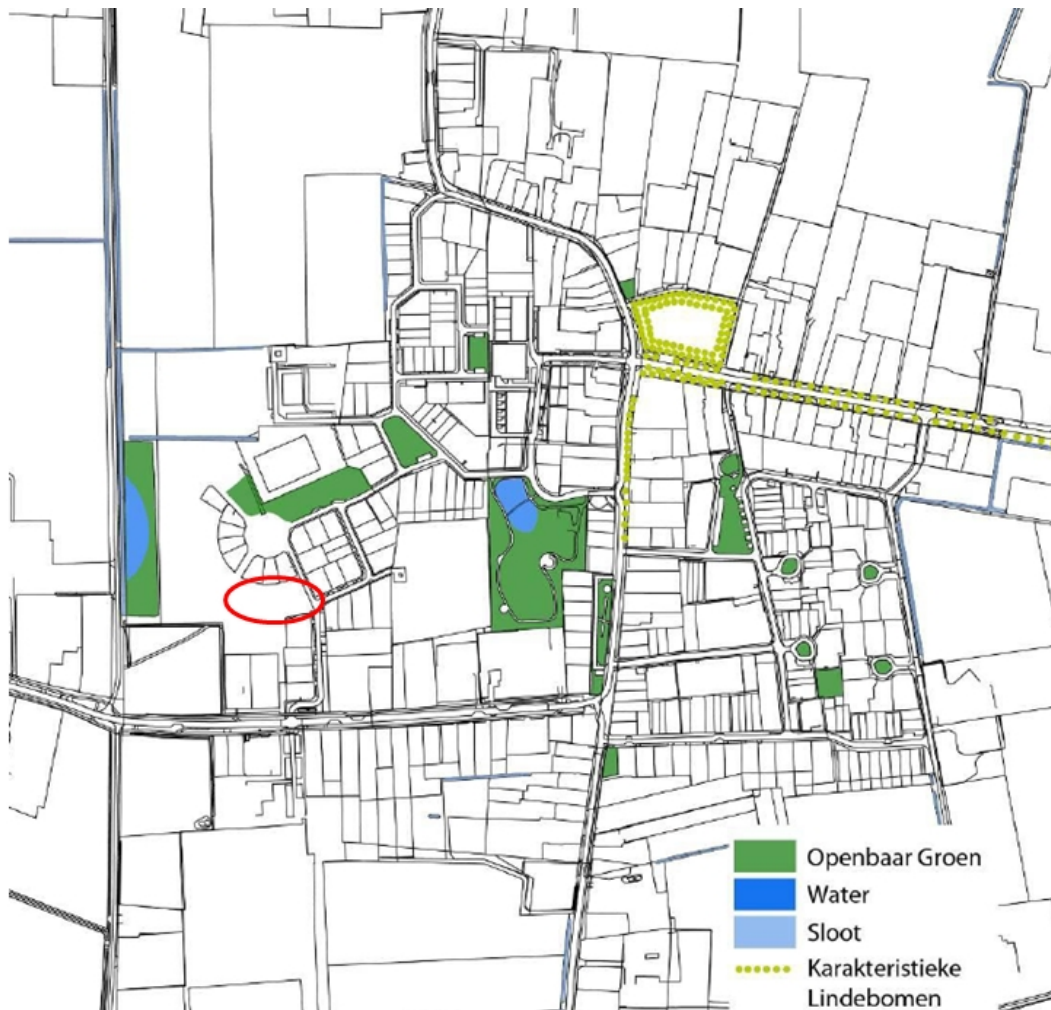


Functiekaart voorzieningen Reek in de omgeving van het plangebied

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.



Functiekaart groen in de omgeving van het plangebied

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. Tezamen leveren deze groenstructuren een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving.

Hoofdstuk 4 Bouwplan plangebied

4.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat op moment van schrijven van dit plan uit onbebouwd grasland, temidden van recente woonbebouwing.



Foto plangebied met de straat Rosmolen (links) en straten Hop - Eest (voorgond)

4.2 Stedebouwkundige opzet

4.2.1 Verkavelingsopzet

Het plan gaat uit van in totaal 8 woningen op kavels variërend in grootte van 160 m² tot 280 m². Het woningtype is aaneengebouwd in blokjes van drie, waarvan twee van drie aaneengebouwd en een van twee aaneen. Er wordt aangesloten bij de bouwhoogten van de omliggende bebouwing; maximaal 11 meter nokhoogte en maximaal 6,5 m.



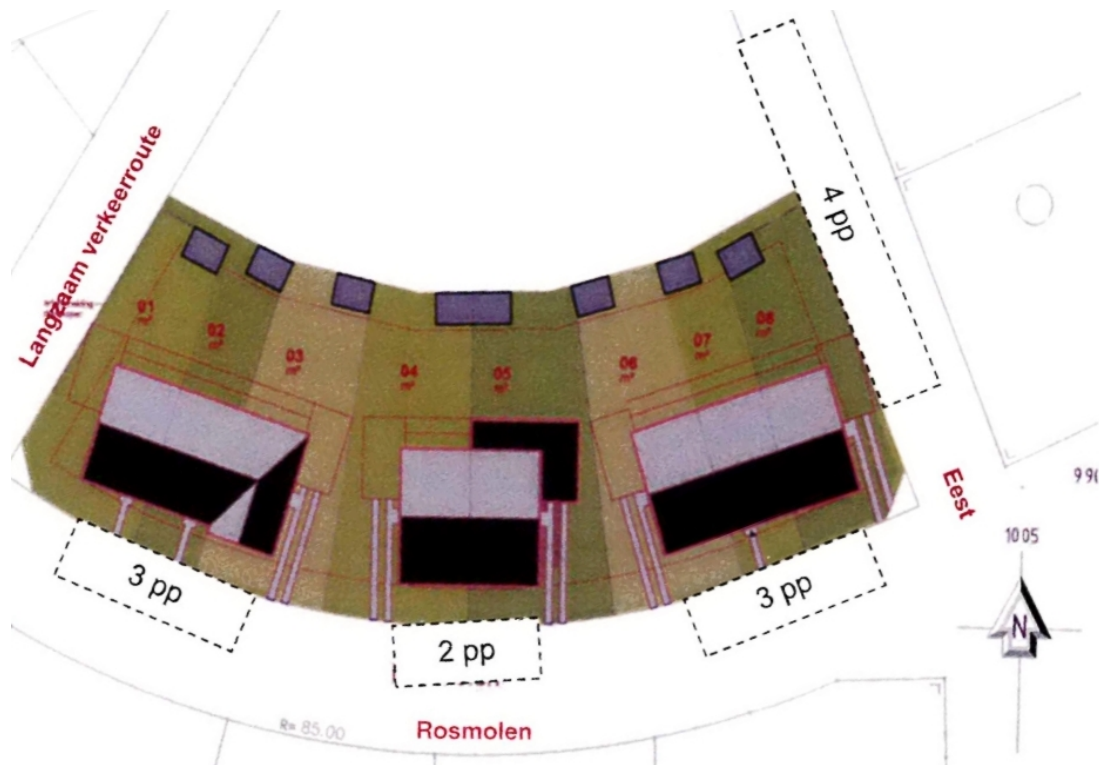
Verkevelingsopzet voor het plangebied (indicatief)

4.2.2 Parkeren

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte in principe wordt opgevangen op eigen terrein. Bij de woningtypen in het goedkoper segment is dat niet mogelijk, vanwege de geringe grootte van de kavel en woningtype. In die gevallen zal de parkeerbehoefte dienen te worden opgevangen in de openbare ruimte. Op basis van het voorliggende verkevelingsplan en de gemeentelijke parkeernormering dient er rekening te worden gehouden met 1,8 parkeerplaats per hoekwoning (zes) en 1,6 voor de twee tussenwoningen. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen. De gekozen verkeveling resulteert in zes woningen met een parkeerplek op eigen terrein. De resterende behoefte van 8 parkeerplaatsen zal in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd.

Voorde (toekomstige) vrijstaande woningen aan de zuidzijde van de Rosmolen en aan de Eest zijn in het openbare gebied in totaal 4 parkeerplaatsen nodig (norm 1,8 per woning, waarbij 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd). Met het oog op de parkeerbalans dient in de openbare ruimte dus te worden voorzien in minimaal 12 parkeerplaatsen.

Beoordeeld is of de toekomstige openbare ruimte zodanig is in te richten dat daarin 12 parkeerplaatsen kunnen worden ondergebracht. Dat is het geval. Aan de Eest is in totaal ruimte voor 4 openbare parkeerplaatsen. Bovendien kan daarbij worden voorzien in een maatregel die voorkomt dat de geprojecteerde brandgang van het CPO project wordt geblokkeerd door geparkeerde auto's. De brandgang/achterom maakt het overigens aannemelijk dat bewoners van het oostelijke bouwblok van het CPO project de parkeerruimte aan de Eest benutten.



Parkeren in openbare ruimte

Aan de Rosmolen is voorzien in een parkeerstrook langs de noordzijde, voor de woningen van het CPO project. Rekening houdend met de inritten naar de woningen van het CPO project blijft ter plaatse een capaciteit beschikbaar voor 8 parkeerplaatsen in het openbare gebied. Daarmee is er voldoende parkeerruimte beschikbaar. De verbinding tussen Rosmolen en Kerkpad aan de oostzijde van het CPO project is voorzien als langzaamverkeerroute. In dit straatje zijn daarom geen mogelijkheden voor de realisatie van parkeervoorzieningen. Dat is ook niet noodzakelijk nu er voldoende capaciteit wordt gerealiseerd aan de Rosmolen en Eest. De in het verkavelingsplan opgenomen ontsluiting van de brandgang op deze langzaamverkeerroute is inpasbaar.

Hoofdstuk 5 Toetsingsgronden

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Voor het plangebied is in september 2014 een verkennend bodemonderzoek verricht conform de kwaliteitsnorm NEN 5740. Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of de bodem geschikt is voor woon- en leefgebruik in de zin dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Het rapport concludeert dat in de bodem en het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de woningbouw in het plangebied. Het bodemrapport is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

5.1.2 Wegverkeer

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de geluidbelasting van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen door onder andere verkeerslawaaï. In het kader van bestemmingsplannen en bouwplannen moet worden getoetst of aan deze normen kan worden voldaan.

In dit geval is het plangebied en kom Reek aangewezen als 30 km / uur zone. Verder dient de voorliggende straat Rosmolen puur als ontsluiting van de aanliggende woningen en kent deze weg geen functie voor doorgaand verkeer waardoor de verkeersintensiteit erg laag is. Met deze factoren tezamen kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeersgeluid niet zullen worden overschreden en is een technisch doorgerekend rapport niet noodzakelijk.



Kom Reek aangewezen als 30 km / uur zone

5.1.3 Milieuzonering

In paragraaf 3.3.2 Bedrijven is al aangegeven dat er geen bedrijven in de kern van Reek zijn die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. Buiten de kern Reek zijn wel enkele agrarische bedrijven gelegen.

Bij veehouderijen komt geur vrij die zich via de lucht verspreidt en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Als gevolg van deze geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfsklimaat als onvoldoende gelden om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren, zoals in onderhavig plan. Daarnaast kan de toevoeging van woningen er voor zorgen dat een veehouderij in zijn toekomstige ontwikkelingen belemmerd wordt.

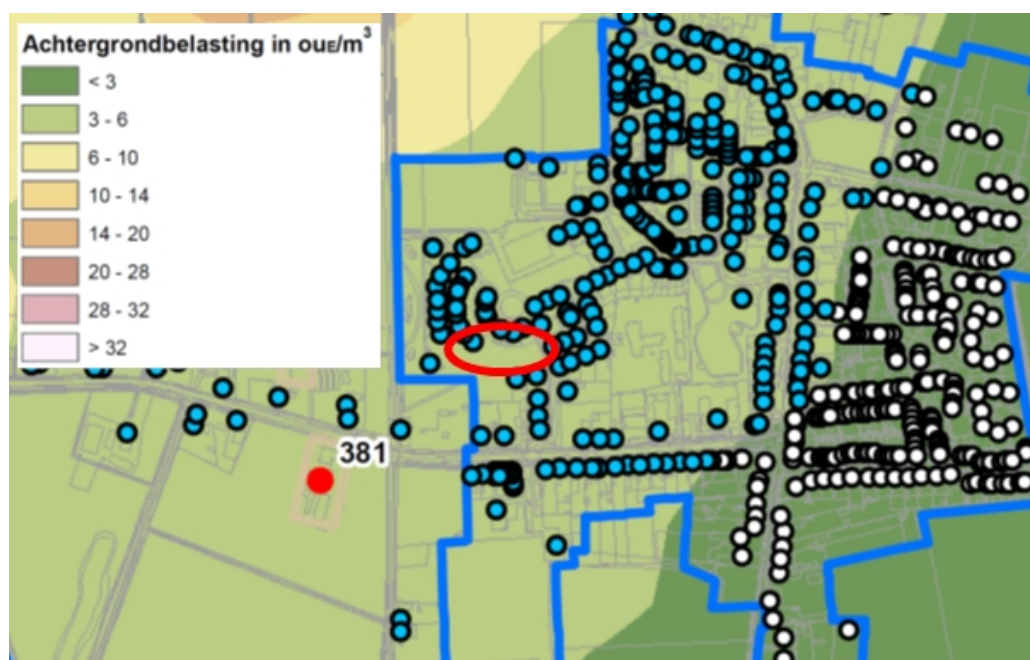
Om bovenstaande belangen te kunnen afwegen, moeten bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan in ieder geval de volgende vragen te beantwoord worden:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

Woon- en leefklimaat

Op 11 december 2014 heeft de gemeenteraad van Landerd de geurverordening en geurgebiedsvisie vastgesteld. In deze geurgebiedsvisie heeft de raad uitgesproken bij welke maximale achtergrondbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij woongebieden (daarvan is in dit geval sprake) is volgens de gemeenteraad sprake van een optimaal woon- en leefklimaat indien de achtergrondbelasting niet meer bedraagt dan 6 ouE/m³.

In bovengenoemde geurgebiedsvisie is eveneens de huidige achtergrondbelasting (peildatum 6 februari 2014) in de gemeente Landerd in beeld gebracht. Uit onderstaande uitsnede blijkt, dat de achtergrondbelasting in het plangebied 3 – 6 ouE/m³ bedraagt. Geconcludeerd wordt derhalve, dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.



Uitsnede Geurgebiedsvisie 2014

Belangen veehouderij

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de geurgebiedsvisie twee veehouderijen: Langstraat 1 en Schaijksestraat 16. Beide veehouderijen houden dieren zonder geuremissiefactor (melkkoeien en paarden). Voor deze diersoorten gelden conform de geurverordening een vaste afstand van 50 meter. Het plangebied bevindt zich op een veel grotere afstand.

In de veehouderij aan de Schaijksestraat 16 worden daarnaast legkippen gehouden. Deze dieren hebben wel een geuremissiefactor. In het kader van dit bestemmingsplan is de precieze geurcontour hiervan niet in beeld gebracht. Gelet op de ligging van bestaande geurgevoelige objecten tussen de betreffende veehouderij en het plangebied (zelfde richting), kan echter wel geconcludeerd worden dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de veehouderij. Omdat het hier een inbreiding betreft, kan diezelfde conclusie ook getrokken worden voor alle andere veehouderijen met dieren met emissiefactor in de verdere omgeving.

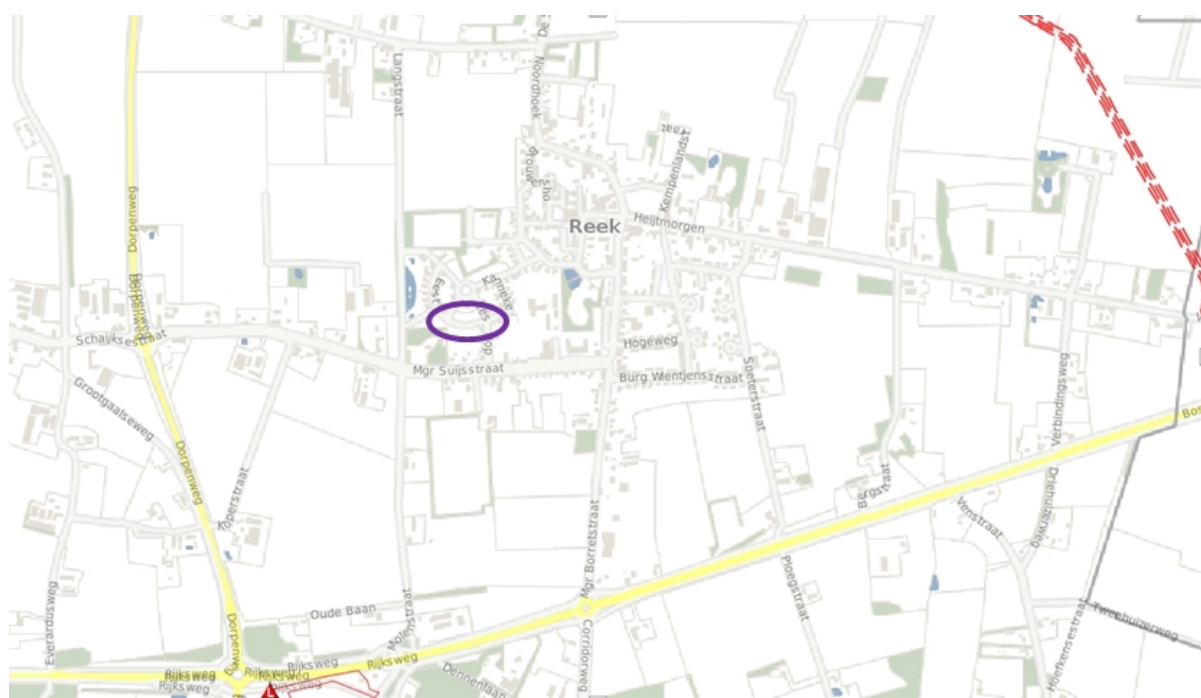
Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is en dat er geen veehouderij onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling is van geringe omvang, zodat sprake is van een project van 'Niet in betekende mate'. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen noemenswaardige negatieve effecten op de luchtkwaliteit heeft. Een nader onderzoek is niet nodig.

5.1.5 Externe veiligheid

Bij raadpleging van de Risicokaart Noord-Brabant 2014 blijkt dat er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen en/of objecten zijn. De dichtstbijzijnde betreffen een lpg-zone, gelegen op 1 km afstand van het plangebied en een zone voor buisleidingen van de Gasunie, gelegen op 1,1 km afstand. Externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor de geplande nieuwbouw van woningen in het plangebied.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant 2014

5.1.6 Flora en Fauna

Het plangebied bestaat op moment van schrijven van dit plan uit onbebouwd grasland, temidden van recente woonbebouwing. Op het gebied van de Flora en Fauna wetgeving zijn er geen bijzondere waarden aanwezig.

5.1.7 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als er nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten, dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn mer-effectbeoordeling. Deze selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Met dit bestemmingsplan wordt in de zin van de mer-regelgeving slechts een zeer ondergeschikt nieuw project mogelijk gemaakt. Mede gelet op wat staat vermeld in de voorafgaande paragrafen over de

afzonderlijke milieuaspecten, hebben deze projecten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot uitvoeren van een mer-beoordeling.

5.2 Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Ten aanzien van deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van toepassing;

- Het scheiden van schoon hemelwater en vuil afvalwater. Het schone hemelwater wordt hierbij niet aangekoppeld op de riolering, maar bij voorkeur geïnfiltreerd in de bodem of, indien dit onvoldoende mogelijk is, gebufferd in daarvoor geschikte voorzieningen zoals retentievijvers of wadi's. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloegbare of uitspoelbare materialen te worden toegepast;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer. Indien hergebruik of infiltratie niet mogelijk is, dan wordt, indien mogelijk, afgekoppeld op het oppervlaktewater. Hierbij hanteert de gemeente de stelregel dat het wateroppervlak wordt vergroot met ca. 5 procent van het af te koppelen oppervlak. Pas in laatste instantie zal het water worden afgevoerd via de riolering.
- Hydrologisch neutraal bouwen bij nieuwbouw. Hierbij geldt; vasthouden-bergen-afvoeren. Schoon, gebiedseigen (hemel)water wordt hierbij vastgehouden, waardoor vermindering plaatsvindt van de hydraulische belasting van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Bovendien wordt de kans verminderd dat bij extreme neerslag vuil afvalwater via een overstort in het oppervlaktewater terecht komt.

Bij nieuwbouw in het plangebied zijn de afwegingsstappen hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer via oppervlaktewater en afvoer via riolering doorlopen. Er is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het regenwater wordt geloosd op nabijgelegen oppervlaktewater. In de groenstrook aan de westzijde van het plangebied aan de Langstraat is een retentiebekken aangelegd van 1.400 m³, waarover al eerder afstemming met en instemming door het waterschap is gegeven.

5.3 Archeologie

In november 2007 is er door archeologisch adviesbureau BAAC een archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd, gelet op de voorgenomen realisatie van de nieuwbouwwijk Kerkpad III. Dit heeft geresulteerd in het rapport 'Landerd Reek, Kerkpad III, Inventariseren veldonderzoek door middel van proefsleuven' (BAAC rapport A-07.0361).

Het plangebied is op basis van dit rapport laag gewaardeerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en er is geadviseerd om geen nader onderzoek te laten uitvoeren. Bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Kerkpad III' is deze conclusie door de gemeente overgenomen. Per abuis is bij de vaststelling van de gemeentelijke archeologische waardenkaart en het bestemmingsplan Kom Reek in 2012 het uitgevoerde onderzoek niet opgenomen op de kaart / verbeelding.

Met dit rapport is aangetoond dat er geen archeologische waarden in het geding zijn en daarmee ook geen maatregelen nodig zijn ter bescherming ervan.

5.4 Economische uitvoerbaarheid

De economische haalbaarheid van het plan is gewaarborgd. Over de door de gemeente te verkopen grond zijn afspraken gemaakt. Een beperkt financieel nadeel wordt door de gemeente gedragen (Raadsbesluit 12 december 2013). Er zijn reeds gegadigden voor de woningen (het betreft immers collectief particulier opdrachtgeverschap). Deze toekomstige bewoners kopen de grond en geven opdracht voor de bouw van de woningen.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

Dit bestemmingsplan is volgend aan de regels zoals opgesteld in het bestemmingsplan Kom Reek 2012. In de regels zijn de bestemmingen 'Wonen' met bijbehorende aanduidingen opgenomen.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsbeleidsplan en het Handhavingprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Landerd voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsbeleidsplan opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt bij voorkeur na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van de probleem- of omgevingsanalyse en de prioritering een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen en de op dat moment concrete problematiek.

Handhaving van bouw- en gebruiksvoorschriften van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming of overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is eind november 2014 in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het waterschap, de provincie en de brandweer. Deze instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op dit bestemmingsplan

8.2 Resultaten openbare inspraak

P.M.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan CPO Rosmolen Reek van de gemeente Landerd.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1685.bpreecporosmolen-ON01 met bijbehorende regels en bijlagen

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding is gehuisvest uit een oogpunt van mantelzorg.

1.8 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.12 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 dienstverlening:

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m. (gemeten op het laagste punt).

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.28 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.29 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.30 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.31 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.32 peil:

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.33 pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn.

1.34 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.35 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.36 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.37 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.38 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend vergunningplichtige bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, vlakken met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,00 m mag worden overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt;

1. aan huis verbonden beroepen en bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.2;
2. de (overige) daarbij behorende erven, tuinen en voorzieningen;
3. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. woningen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen zowel woningen als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen', 'vrijstaand' en 'gestapeld' mogen uitsluitend aaneengebouwde, twee-aaneen (halfvrijstaande), vrijstaande respectievelijk gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat de diepte van de woning tot maximaal 13,00 m mag worden vergroot;
- d. per bouwvlak mag maximaal het reeds bestaande aantal woningen worden gebouwd, met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden', waar nog geen sprake is van bestaande woningen, maximaal het aangeduide aantal woningen mag worden gebouwd;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan;
- f. de voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- g. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke mits de diepte gemeten vanaf de bouwgrens niet meer dan 1,50 m bedraagt en de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de woning;
- h. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 6,50 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- i. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 11,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt.
- j. hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap van minimaal 30° en maximaal 60°, tenzij ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan een afwijkende dakconstructie aanwezig was en met dien verstande dat binnen de denkbeeldige maximale 60°-contouren van het

dak ook afwijkende afdekkingen en dakvlakken zijn toegestaan met een helling van meer dan 60° en minder dan 30°, alsmede rechtopstaande gevelconstructies;

- k. overschrijding van de (denkbeeldige) maximale 60°-contouren is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen, voor zover zij niet meer dan de helft van het dakvlak beslaan.

3.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen mag per bouwperceel maximaal 80 m² bedragen, mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat te allen tijde een minimale oppervlakte van 36 m² aan bijgebouwen is toegestaan;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,00 m bedragen;
- d. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedragen, vermeerderd met 25%;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 7,00 m bedragen;
- f. bij een vrijstaande woning mogen slechts aan één zijgevel bijgebouwen worden gebouwd;
- g. de breedte van een aan de zijgevel van de woning gebouwd bijgebouw mag maximaal 4,00 m bedragen;
- h. de totale diepte van de woning inclusief een aan de achtergevel gebouwd bijgebouw mag maximaal 17,00 m bedragen;
- i. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning dient minimaal 3,00 m te bedragen, tenzij het bijgebouw is gesitueerd in de hoek die wordt bepaald door het verlengde van de achtergevel en de dichtstbijzijnde zijgevel van het hoofdgebouw of het bijgebouw voor 75% is gelegen buiten het vlak dat wordt bepaald door het verlengde van de zijgevels van de woning en de breedte van het bijgebouw niet meer dan 4,00 m bedraagt, in welk geval de afstand minimaal 1,00 m dient te bedragen.

3.2.4 Overige regels

- a. buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag achter de naar de weg gekeerde bouwgrens 3,00 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
 - 2. verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens 2,00 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1,00 m mag bedragen;
 - 2. pergola's, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 - 3. verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede parkeerbalans;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van hoogtebepalingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van een grotere goothoogte en/of bouwhoogte van woningen, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- c. de goothoogte maximaal 7,50 m. en de bouwhoogte maximaal 12,00 m. bedraagt.

3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van splitsing van bestaande woningen, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit oogpunt van de gemeentelijke woonvisie en de actuele woningmarktinformatie aanvaardbaar is;
- c. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- d. de woningsplitsing vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is;
- e. de woningen na splitsing elk afzonderlijk een inhoud hebben van minimaal 450 m³.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de uitoefening van dienstverlening en/of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in artikel 3.5.2;
- b. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit.
- c. opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- d. opslag en verkoop van vuurwerk;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- f. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- g. gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en/of als afhankelijk woonruimte;
- h. seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- i. coffeeshop.

3.5.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;

- b. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een maximum van 45 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 3,00 m. onder peil bedragen.

Artikel 6 Algemene wijzingsregels

6.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2,00 m, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 7 Algemene procedureregels

7.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt daarop in het besluit gemotiveerd ingegaan;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 8 Overige regels

8.1 (Wettelijke) regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "CPO Rosmolen Reek"

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Landerd van

Mij bekend,

de raadsgriffier

