

Bestemmingsplan Reek Zuid 2011

Gemeente Landerd

Vastgesteld



Bestemmingsplan Reek Zuid 2011

Gemeente Landerd

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x03402.051333_1_4
IMRO-IDN:	NL.IMRO.1685.bpree2011reekzuid-VA01
Datum:	26 maart 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Meulendijks Gemeente Landerd
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Natasja de Vroom, Jasmijn van Tilburg
Concept:	29 november 2005
Voorontwerp:	02 november 2007
Ontwerp:	Maart 2009, mei 2009, juni 2009 Concept ontwerp: juni 2011, juli 2011
Vaststelling:	15 maart 2012
Trefwoorden:	Gemeente Landerd, Reek Zuid
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Leeswijzer	4
1.4 Relatie met beeldkwaliteitplan	5
DEEL A - PLANOPZET	7
2. BESTAANDE SITUATIE EN PLANONTWIKKELING	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Planontwikkeling	10
3. JURIDISCHE PLANOPZET	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Plansystematiek	13
3.3 Indeling van de regels	14
DEEL B - VERANTWOORDING	21
4. BELEIDSKADER	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Vigerende juridische regeling	23
4.3 Rijks- en provinciaal beleid	23
4.4 Gemeentelijk en regionaal beleid	31
5. PROGRAMMATISCHE ONDERBOUWING	35
5.1 Woon-werk locaties op en nabij ITC-locatie	35
5.2 Woningbouwprogramma	39

6. MILIEUASPECTEN EN WAARDEN	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Bedrijven en milieuzonering	41
6.3 Externe veiligheid	42
6.4 Waterhuishouding	45
6.5 Bodem	51
6.6 Geluid	53
6.7 Luchtkwaliteit	55
6.8 Natuur	56
6.9 Cultuurhistorie en Archeologie	59
7. UITVOERBAARHEID	63
7.1 Economische uitvoerbaarheid	63
7.2 Handhaving	63
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
8.1 Inleiding	65
8.2 Vooroverleg	65
8.3 Inspraak	65
8.4 Vervolg	66
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Infiltratieonderzoek	
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 5: Flora en fauna onderzoek	
Bijlage 6: Vooroverleg en inspraak	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het project ITC/BP Schimmel is opgenomen in de ISV-notitie "Brabant vernieuwt, Landerd vernieuwt mee!".¹ Het project kent een lange voorgeschiedenis met een brede bestuurlijke betrokkenheid. ITC is een groot tankcleaning- en (vloeibaar) transportbedrijf en BP Schimmel is een modern autoservicestation met, tot begin 2007, ook de verkoop van LPG. Beide bedrijven liggen geclusterd aan de entree van de kern Reek, op de hoek Mgr. Borretstraat/Rijksweg. De gemeente Landerd en het bedrijf ITC hebben elkaar gevonden in de wens tot verplaatsing. ITC is inmiddels hergevestigd op het industrieterrein Vorstengrafdonk in Oss. De gemeente is, mede op aangeven van de Provincie Noord-Brabant, bezig met onderhandelingen met BP Schimmel om deze bij de verplaatsingsplannen te betrekken. Daarnaast heeft de gemeente een overeenkomst tot aankoop van een gedeelte van de gronden waarop het bedrijf Bens gevestigd is. Bens zal een gedeelte van de gronden zelf behouden en gedeeltelijk (circa 3.500m²) herontwikkelen tot woon-werkkavels. Op de locatie ITC en het door de gemeente aangekochte gedeelte van de bedrijfslocatie van Schimmel is een herinvulling met woon-werkkavels voorzien en tevens in het doorzetten van het bebouwingslint voor Mgr. Borretstraat. In het plan is ook een gedeelte van het achterterrein van het bouwbedrijf aan de Mgr. Borretstraat 51 meegenomen. Op dit moment is nog niet geheel zeker of BP Schimmel daadwerkelijk onderdeel uit zal gaan maken van de ontwikkelingslocatie, waardoor de terreinen in onderhavig bestemmingsplan conserverend zijn bestemd, met een wijzigingsbevoegdheid voor een herontwikkeling met woningbouw in de toekomst.

In 2003 heeft de gemeente Landerd formeel om ISV-subsidie voor (onder meer) onderhavig project verzocht. Nadat in eerste instantie het project door de provinciale diensten als onvoldoende uitgekristalliseerd bevonden werd, is uiteindelijk medio 2004 aangegeven dat Gedeputeerde Staten een investeringsbudget reserveren voor alleen het projectgedeelte "Sanering ITC". Op het projectgedeelte BP Schimmel, zal geen subsidie worden verstrekt. Herontwikkeling van het terrein biedt volgens de gemeente echter wel de mogelijkheid voor verbetering van de zuidoostelijke dorpsrand en van de kwaliteit van de entree van de cultuurhistorisch waardevolle kern Reek.

Omdat de gewenste ontwikkelingsrichting strijdig is met de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen, dient een herziening van deze bestemmingsplannen plaats te vinden.

¹ ISV-notitie "Brabant vernieuwt, Landerd vernieuwt mee!", gemeente Landerd, augustus 2003

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidrand van de kern Reek. Het gebied bestaat uit de terreinen van ITC (Mgr. Borretstraat 55), BP Schimmel (Mgr. Borretstraat 63), een gedeelte van het achterperceel van het bouwbedrijf aan de Mgr. Borretstraat 51 en de bestaande woningen in de hoek Rijksweg/Mgr. Borretstraat. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Mgr. Borretstraat aan de westzijde;
- de parallelweg langs de Rijksweg aan de zuidzijde;
- het bedrijfsperceel van het bouwbedrijf aan de Mgr. Borretstraat 51 aan de noordzijde;
- de perceelsgrenzen van het bedrijfsperceel van ITC aan de noord- en oostzijde;
- een gedeelte van het perceel van de familie Bens eveneens aan de oostzijde.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit één verbeelding met voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting bestaat uit twee delen.

Deel A – Planopzet

Deel A geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt zowel ingegaan op het beheer van het (te handhaven) bestaand gebied, als op de nieuwe ontwikkelingen. Deel A vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de stedenbouwkundige en juridische planopzet in woord en beeld beschreven.

Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten voorschriften en plankaart hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Deel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakt keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de programmatische onderbouwing, de milieu-, water en bodemaspecten en de financieel-economische haalbaarheid uiteengezet.

Wanneer een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling verkregen wil worden, is het lezen van deel B in aanvulling op deel A aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

1.4 Relatie met beeldkwaliteitplan

De ontwikkeling van Reek-Zuid zal gestaag en niet door één ontwikkelende partij plaatsvinden. Om sturing te geven aan de inrichting van het plangebied hanteert de gemeente Landerd naast onderhavig bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan. Waar in het bestemmingsplan vooral kwantitatieve eisen worden geregeld zoals situering, bouwhoogte, diepte, oppervlakte e.d., is het beeldkwaliteitplan het toetsingsinstrument voor kwalitatieve aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, vorm en massa.

Het beeldkwaliteitplan voor Reek-Zuid dient als het belangrijkste kader- en toetsingsdocument ten aanzien van welstand. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit in Reek-Zuid. Daarnaast kan het beeldkwaliteitsplan eveneens worden gebruikt als inspiratiekader voor die gebieden waar het met name gaat om inrichtingsaspecten, zoals op de overgang van het private perceel naar de openbare ruimte als in het openbare gebied.

Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan met als doel om de bouwplannen op elkaar af te stemmen zodat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een divers woonwerkgebied, dat weliswaar bestaat uit een aantal verschillende kavels en bedrijfsbebouwing, maar dat tevens een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Het beeldkwaliteitplan is evenals onderhavig bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en heeft de status van een beleidsnota. Het plan is als welstandsnota voor het gebied Reek-Zuid vastgesteld en vormt daarmee het wettelijk kader voor de welstandstoetsing.

DEEL A - PLANOPZET

2. BESTAANDE SITUATIE EN PLANONTWIKKELING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling besproken.

2.2 Bestaande situatie

Historie

Het rivierlandschap van de Maas vormt het decor voor het dorp Reek. Ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen is Reek een van de kernen in de meanderende reeks langs de Maasoever. Aan de noord- en zuidzijde is het dorp vanouds omgeven door lager gelegen en dus natte gronden, die vroeger ook regelmatig overstromden. Op de oeverwallen werd de grond verkaveld in grote vierkante akkers voor de landbouw, de lager gelegen gronden werden gebruikt voor de hooiproductie.

Reek is net als Schaijk te typeren als een straatdorp: ter hoogte van een kruising krijgen de landwegen het karakter van een straat door de bebouwing aan weerszijden van de weg. De Noordhoek en Mgr. Borretstraat waren nog niet zo lang geleden onderdeel van de provinciale route die dwars door Reek leidde. De Mgr. Suijsstraat vormt ook tegenwoordig de hoofdverbinding met Schaijk. Later is de Rijksweg aangelegd als doorgaande verbinding tussen Oss, Grave en Nijmegen.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de hoek van de Mgr. Borretstraat met de Rijksweg. Waar de Mgr. Borretstraat aansluit op de Rijksweg is onlangs een rotonde gerealiseerd. De Mgr. Borretstraat vormt de toegang tot de kern Reek vanaf de Rijksweg. Aan de oostkant van deze toegangsweg is sprake van een mix van bedrijven en wonen. Met name de garage met de bijbehorend tankstation bepaalt het straatbeeld. Direct ernaast meer naar achter op het terrein liggen de gebouwen van het voormalig gevestigde bedrijf ITC, waar tankauto's werden schoongemaakt. Met name dit bedrijf had, door de drukte van de aan- en afrijdende zware vrachtwagens, een constante hinder tot gevolg voor het dorp Reek. Door de omvang en de wijze van functioneren was er sprake van een onevenredige belasting van de kern. Aan de zijde van de Rijksweg verstoren de gebouwen en de destijds geparkeerde tankwagens het kleinschalige en groene beeld van de fraaie dorpskern.



Afbeelding: Indicatieve verkaveling

2.3 Planontwikkeling

Inleiding

Het gemeentebestuur van Landerd heeft het initiatief genomen om de ruimtelijk/ functionele situatie bij de entree van het dorp Reek structureel te verbeteren. Hiertoe zijn stappen genomen om in ieder geval het bedrijf ITC, die de locatie qua beeld en milieuproblematiek het meest belast, te verplaatsen. Het overgrote deel van de bedrijfshuisvesting van ITC blijft in eerste instantie intact en wordt verkocht. Op de lange termijn bestaat de wens dit gebied te herontwikkelen naar een kleinschalig woon- en werkgebied. De wens bestaat om ook de bestaande vorm van bedrijvigheid van het bedrijf BP Schimmel te beëindigen, maar hierover is nog geen duidelijkheid, waardoor de terreinen van BP Schimmel in onderhavig bestemmingsplan conserverend bestemd zijn met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een herontwikkeling met woningbouw.

Functionele planopzet

- Terreinen Schimmel: conserverend bestemmen. De huidige bedrijfsvoering wordt juridisch-planologisch bestendigd in de wetenschap dat het contract voor exploitatie van de LPG-verkoop van het tankstation begin 2007 reeds is afgelopen. Om in de toekomst ter plaatse woningbouw langs de Mgr. Borretstraat mogelijk te maken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging de realisatie van 5 vrijstaande woningen mogelijk te maken.
- Terreinen ITC en Bens: terreinen worden getransformeerd naar woningbouw met kleine ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven (milieucategorie 1 en 2, met een minimum perceelsoppervlakte van 745 m² en tot een maximum van 1.771 m²) op de achterpercelen. Op het oostelijke gedeelte van het plangebied zal tevens milieucategorie 3.1. worden toegestaan. Gedacht wordt aan een plan-capaciteit van 28 woon-werkkavels, 3 burgerwoningen en behoud van 2 bestaande bedrijven die hun bedrijfsvoering voortzetten. Deze terreinen worden rechtstreeks bestemd. Aangegeven worden:
 - een zone waarin de bedrijfsgebouwen en de woning mogen worden opgericht (maximum bebouwingspercentage van 60%-80%, waarbij voor de woning de verplichting geldt dat deze in de aangegeven voorste bouwvlakgrens wordt gebouwd);
 - een zone waarop geen bebouwing is toegestaan;
 - verkeers- en verblijfsgebied.
- Bij de entree van het voormalige ITC terrein is aan de Mgr. Borretstraat ruimte voor het inpassen van twee vrijstaande woningen (zuidzijde en noordzijde van entree). Daarnaast wordt een vrijstaande woning ingepast aan de parallelweg van de Rijksweg N321.
- Bestaande bedrijfskavel direct ten noorden van het ITC terrein wordt aangesloten op de interne ontsluiting van de te ontwikkelen kleinschalige bedrijvenlocatie. Op deze kavel is de huidige bedrijfsbestemming bestendigd. Hier is op termijn ook ruimte voor de realisering van kleinschalige bedrijvigheid met bijbehorende woonhuizen.
- Op de voor wonen en/of werken aangewezen kavels kan zowel een woning worden opgericht als ook een pand voor de functie werken.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het binnenterrein van het plangebied loopt via de nieuw te realiseren ontsluiting met een breedte van 12.00 meter door het plangebied. Deze ontsluitingstructuur haakt op twee punten aan op de bestaande infrastructuur:

- Voor gemotoriseerd verkeer in eerste instantie alleen op de Mgr. Borretstraat. Het is om verkeerskundige en veiligheidsredenen (calamiteiten) wenselijk om een auto-ontsluiting op de parallelweg van de Rijksweg te realiseren. De parallelweg zal in dat geval verbreed moeten worden. Beide aansluitpunten zijn in dit plan mogelijk gemaakt.
- Voor langzaamverkeer op de Mgr. Borretstraat en op de parallelweg/ het fietspad langs de Rijksweg.

In het gebied zal een 30 km/uur-regime ingevoerd worden. De straatprofielen van de wegen bieden een smalle rijbaan en aanliggende parkeerplaatsen bij de entree van het plangebied aan de Mgr. Borretstraat. Deze parkeerplaatsen zijn aanvullend op de ruime parkeervoorzieningen die op eigen terrein moeten worden aangelegd. Per woning dienen er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor de bedrijven geldt een parkeernorm van ~~in beginsel~~ 0,8 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

Groenstructuur en waterhuishouding

Aan de noordkant, aan de oostzijde en langs de Rijksweg grenst het toekomstige kleinschalige woongebied/ bedrijvenlocatie aan het open landschap. Hier is dan ook ruimte gereserveerd voor een structurele landschappelijke beplanting. De diepte van de bospercelen varieert van 5 tot circa 30 meter. Deze maatvoering staat borg voor een goede afscherming en biedt tevens ruimte voor waterberging en een zekere mate van natuurontwikkeling. Voor een afdoende infiltratievoorziening is een oppervlakte van ten minste 1.105 m² benodigd. De groene randen zijn zodanig gedimensioneerd dat deze minimale bergingscapaciteit erbinnen gerealiseerd kan worden.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze het onderhavige bestemmingsplan juridisch vorm wordt gegeven. In het bijzonder zal op de systematiek van de regels worden ingegaan.

3.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Reek Zuid - 2011' regelt de ontwikkeling van woningbouw alsmede van woon-werkcombinaties (bedrijvigheid in combinatie met wonen). Daarnaast is het bestaande tankstation en een aantal bestaande woningen aan de Mgr. Borretstraat en aan de Rijksweg in het plangebied betrokken.

De regels maken ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het instrumentarium dat hiervoor wordt gebruikt, is in hoofdlijnen tweeledig. Enerzijds worden ontwikkelingen zo veel mogelijk rechtstreeks mogelijk gemaakt. Anderzijds kunnen ontwikkelingen pas plaatsvinden nadat een flexibiliteitsbepaling is toegepast.

Het gemeentebestuur beoogt een flexibele bestemmingsregeling te realiseren, opdat snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden ingespeeld kan worden. Naargelang het meer of minder ingrijpend karakter is gekozen voor:

1. **een positieve bestemming:** de ontwikkeling van nieuwbouw of vernieuwbouw is mogelijk nadat door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend. De omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien het voldoet aan het gestelde in het onderhavige bestemmingsplan, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
2. **een afwijkingmogelijkheid:** deze geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De procedure om door middel van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken biedt voor het bevoegd gezag de mogelijkheid tot een afwijking van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Eventueel wordt daarbij advies ingewonnen bij instantie(s). Tevens schept de procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.
3. **een nadere eisen-regeling:** ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nade-

re eisen; onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria.

4. **een wijzigingsbevoegdheid:** deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan de aard momenteel nog niet vaststaat. In principe zal medewerking aan die ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de terzake in de planregels opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

3.3 Indeling van de regels

De bestemmingsplanregels zijn verdeeld over een aantal hoofdstukken. Deze indeling is als volgt:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De inleidingen regels omvatten de volgende bepalingen:

- **begrippen**
Begrippen die in de andere hoofdstukken worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.
- **wijze van meten**
Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk is het hart van de regels. Het bevat de bepalingen die van toepassing zijn op de in het plan opgenomen bestemmingen. Het stramien van de artikelen met daarin de bestemmingsregels ziet er als volgt uit:

- **bestemmingsomschrijving**
De functies c.q. doeleinden die binnen een bestemming zijn toegelaten worden in de bestemmingsomschrijving opgesomd.
- **bouwregels**
De bouwregels bevatten de maatvoerings- en situeringeisen die gesteld worden aan de verschillende soorten bouwwerken.
- **nadere eisen**
Ten aanzien van enkele in de regels genoemde aspecten zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedurebepaling.
- **afwijken van de bouwregels**
Van bepaalde bouwregels kan onder voorwaarden worden afgeweken.

- **specifieke gebruiksregels**

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

- **afwijken van de gebruiksregels**

Het betreft afwijkingen die betrekking hebben op ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten.

- **wijzigingsbevoegdheid**

In het betreffende onderdeel kan een wijzigingsbevoegdheid binnen een bestemming worden geregeld. Zo is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden met de bestemming 'Bedrijf', die op de verbeelding (plankaart) tevens zijn aangeduid met de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied'.

BESTEMMINGEN:

Bedrijf

Het bestaande tankstation aan de Mgr. Borretstraat alsmede de terreinen in eigendom van Linders (Mgr. Borretstraat 51) zijn conserverend bestemd. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf' waar bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 uit de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten. Daarnaast is een aanduiding opgenomen waardoor de vigerende mogelijkheden van een benzineservicestation (echter de verkoop van LPG is daarbij uitgesloten), alsmede een landbouwmechanisatielocatie.

Deze bestemming kan, indien de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' voor de bouw van maximaal vijf vrijstaande woningen. Hierbij zijn een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor het overige is de bestemming 'Wonen' van toepassing.

Groen

De groenstroken aan de zuidzijde, oostzijde en deels op de noordzijde van het plangebied hebben de bestemming 'Groen'. Het doel is de ontwikkeling en het realiseren van voldoende groen en de mogelijkheid om de strook te gebruiken voor waterberging en landschappelijke inpassing van het plan. Voorkomen wordt dat binnen deze bestemming verhardingen mogen worden aangelegd, bijvoorbeeld voor parkeervoorzieningen.

Verkeer – Verblijfsgebied

De weg in het plangebied richt zich met name op de verblijfsfunctie en in mindere mate op de verkeersfunctie. De inrichting van dit verblijfsgebied is dan ook sterk op

verblijf gericht. In feite komt het er op neer dat naast een 30 km/uur-weg, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen (zoals bermen) zijn toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast is het mogelijk om kleine voorzieningen van algemeen nut binnen deze bestemming te realiseren.

Wonen

De bestaande en nog te bouwen woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'.

In de regeling voor woningen is een onderscheid gemaakt in verschillende type woningen. De volgende woningtypes worden onderscheiden:

- vrijstaande woning (vrijstaand);
- halfvrijstaande woning (twee aaneen).

De verschillende woningtypen zijn op de verbeelding (plankaart) aangeduid. Een uitwisseling van woningtypes is niet mogelijk. Gezien het beperkt aantal woningen dat de gemeente Landerd mag bouwen, is het niet wenselijk dat de bestemmingsplanregels zondermeer ruimte bieden om het aantal woningen uit te breiden. Daarom is een zodanige regeling opgenomen, dat het aantal woningen niet kan toenemen.

Tuin- en bouwzones

Op de verbeelding is een aantal zones aangegeven. Per zone is in de regels aangegeven welke bebouwingsbepalingen van toepassing zijn. We onderscheiden de volgende zones: tuin en bouwvlak.

In de op de verbeelding aangeduide tuin mogen in beginsel uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Het resterende deel van het woonperceel is nader aangeduid met een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak kunnen hoofdgebouwen (de woning), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. De zones wijken op de verbeelding in visueel opzicht van elkaar af, waardoor het voor de burger in één oogopslag duidelijk wordt waar wel en waar geen gebouwen mogen worden neergezet.

Woningen dienen te voldoen aan diverse andere maatvoering- en situeringeisen, De te hanteren eisen zijn afhankelijk gesteld van het type woning en (waar mogelijk) opgenomen in een tabel in de regels.

In het bestemmingsplan is een overzichtelijke regeling met betrekking tot bijgebouwen (aan- en uitbouwen, bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen, die inhoudelijk zo veel mogelijk rekening houdt met de reeds bestaande regeling voor bijgebouwen. Ook deze bouwregels zijn zoveel mogelijk in een tabel opgenomen.

De regeling met betrekking tot aan huis gebonden beroepen en bedrijven luidt als volgt:

- uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten worden direct toegestaan in woningen en/of bijgebouwen, tot ten hoogste 40% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen, tot aan maximum van 45 m²;
- uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Naast het beperken van de oppervlakte (maximaal 45 m²) zal de op te nemen regeling ook voorzien in het tegengaan van mogelijke overlast op de omgeving en het tegengaan van de vestiging van detailhandel.

Het bewonen van aan woningen gebouwde bijgebouwen is mogelijk, mits er geen zelfstandige woning ontstaat. Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan, aangezien in een dergelijke situatie meer risico bestaat voor het ontstaan een zelfstandige woning. Bewoning als zelfstandige woning is wel toegestaan, na toepassing van de afwijkingsbepaling, in het kader van de mantelzorg.

Wonen – Werken 1

Het grootste deel van de ontwikkeling binnen het plangebied betreft percelen die zijn bedoeld voor een menging van werken en wonen. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) met daarbij vrijstaande (bedrijfs)woningen. In het oostelijke deel is tevens milieucategorie 3.1 toegestaan.

De bebouwingsregeling is uitgesplitst naar bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen en bijgebouwen en is toegespitst op de verschillende bouwzones op de verbeelding. Gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij voor zowel bedrijfsgebouwen, woningen als bijgebouwen situeringseisen en maatvoeringseisen zijn opgenomen. Op de verbeelding is een voorste bouwvlakgrens (op 5 meter afstand van de weg) opgenomen. De woning dient in of maximaal 5 meter achter deze voorste bouwvlakgrens te worden gebouwd. Deze strook is aangeduid als tuin.

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan omdat dit het risico geeft van het ontstaan van een zelfstandige woning. Indien er in het kader van mantelzorg een afwijkingsbepaling is toegepast is bewoning wel toegestaan.

Wonen – Werken 2

Een klein deel van de ontwikkeling binnen het plangebied betreft percelen die zijn bedoeld voor een menging van werken en wonen, waarbij het bedrijfsgebonden wonen dient te geschieden op de verdieping(en), zogenaamde geschakelde woonwerkcombinaties (projectmatig). Ook hier gaat het om lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2).

Gezien het feit dat het gaat om projectmatige woon-werkcombinaties is de bebouwingsregeling niet uitgesplitst naar bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen en bijgebouwen. Gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak onder bepaalde

situeringseisen en maatvoeringseisen. Op de verbeelding is een voorste bouwvlakgrens (op 5 meter afstand van de weg) opgenomen. De woon-werkcombinaties dienen in of maximaal 5 meter achter deze voorste bouwvlakgrens te worden gebouwd. Deze strook is aangeduid als tuin.

Omdat er geen zelfstandige bewoning ontstaat is het bewonen van zelfstandige bijgebouwen niet mogelijk. Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan omdat dit het risico geeft van het ontstaan van een zelfstandige woning.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene regels opgenomen. Het derde hoofdstuk van de regels bevat de volgende bepalingen:

- **anti-dubbeltelregel**
Hierin staat de antidubbeltelbepaling van artikel 3.2.4 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen.
- **algemene bouwregels**
In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, te weten bepalingen over ondergrondse (bouw)werken en overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.
- **algemene afwijkingsregels**
Dit artikel bevat de algemene afwijkingsregels voor alle bestemmingen. Hierbij gaat het onder meer om het afwijken met ten hoogste 10% van de in de regels opgenomen maatvoerings- en situeringsbepalingen. Voor oppervlakte- en inhoudsmaten geldt géén algemene afwijking van 10% aangezien in de directe bouwregels deze 10% al verdisconteerd is. Ook kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend ten behoeve van een geringe wijziging in de bouw- en differentiatiegrenzen e.d. en het plaatsen van antenne installaties. De afwijkingsprocedure biedt voor het bevoegd gezag de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het milieuhygiënisch belang.
- **algemene wijzigingsregels**
In dit artikel zijn enkele algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op basis van dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen indien daaraan behoefte bestaat. Het gaat hierbij om:
 - (1) een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 meter mag bedragen;
 - (2) aanpassing van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in verband met gewijzigde inzichten of technologische verbeteringen.

- **procedureregels**
Dit artikel beschrijft de procedures die gevolgd moeten worden als een bijzondere bepaling wordt toegepast.
- **overige regels**
In de overige regels is een strafbepaling opgenomen

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De slotbepalingen zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk:

- **overgangsrecht**
Bouwwerken welke op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd worden.
- **slotbepaling**
Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor het plangebied Reek Zuid aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen.

4.2 Vigerende juridische regeling

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden op dit moment drie bestemmingsplannen:

- “Kom Reek” dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 9 juli 1997, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant bij besluit, d.d. 17 februari 1998. Dit bestemmingsplan geldt op het grootste gedeelte van de gronden van BP Schimmel, ITC en de bestaande woningen aan de Mgr. Borretstraat en de Rijksweg.
- “Correctieve herziening, Kom Reek” dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 28 juni 2001, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant bij besluit, d.d. 1 oktober 2001. Dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het achterperceel van BP Schimmel, waarop medio 2001 een uitbreiding was voorzien, en op een smalle strook op het achterperceel van ITC.
- “Buitengebied 1996”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 16 september 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant bij besluit, d.d. 9 mei 2000. Dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het perceelsgedeelte van de familie Bens aan de oostzijde van het plangebied.

4.3 Rijks- en provinciaal beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, d.d. april 2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruim-

telijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden; en
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watoertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

Plangebied

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan de basiskwaliteit zoals deze is geformuleerd in de Nota Ruimte. Het is niet de bedoeling dat Landerd de komende tijd sterk gaat verstedelijken. De nadruk ligt op bescherming en ontwikkeling van het landschap en de cultuurhistorie in combinatie met de benodigde ruimte voor natuur, water, landbouw en recreatie. De kern krijgt wel voldoende ruimte voor het opvangen van de (lokale) behoefte aan woningbouw en biedt met onderhavig plan ruimte voor (startende) ondernemers om direct in hun woonomgeving een bedrijfje op te starten. De combinatie wonen-werken wordt op in onderhavig plan expliciet mogelijk gemaakt. Uiteraard is het van belang dat bij de combinatie van wonen en werken aandacht wordt besteed aan het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Door alleen ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1 van de regels) toe te staan, wordt hieraan juridisch-planologisch vormgegeven.

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

De gemeente Landerd heeft het project 'ITC/BP Schimmel' opgenomen in de ISV-notitie "Brabant vernieuwt, Landerd vernieuwt mee!".² Bij brief van 29 augustus 2003 heeft de gemeente Landerd formeel om ISV-subsidie voor (onder meer) onderhavig project verzocht. Zowel in het informele traject als in de formele procedure is door de provinciale diensten steeds aangegeven dat het project planologisch (inhoud) en mede daarom ook financieel (kosten/opbrengsten) onvoldoende helder was. De mogelijkheden tot hervestiging van het bedrijf waren niet helder en daarmee was het project onvoldoende uitvoeringsgereed. De gemeente Landerd heeft steeds, in vele bilaterale ambtelijke en bestuurlijke contacten in 2003, het belang, de intenties en de haalbaarheid van het project ITC/BP Schimmel benadrukt. Dit heeft geresulteerd in een hernieuwde ISV-aanvraag op 13 juli 2004. Bij de aanvraag is een haalbaarheidsonderzoek gevoegd, uitgevoerd door de Stichting Milieuhinder uit de Woonomgeving (d.d. mei 2004). Zowel in het haalbaarheidsonderzoek als in de gemeentelijke aanvraag zijn 2 begrotingen opgenomen, te weten sanering van alleen het ITC gebied en sanering van zowel ITC als BP Schimmel. Medio 2004 heeft de provincie aangegeven dat Gedeputeerde Staten een investeringsbudget reserveren voor alleen het project "Sanering ITC". In juli 2011 is met de provincie Noord-Brabant de laatste stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van dit plan besproken. Aangegeven is dat de gemeente een beroep kan doen op een voorschot van de toegekende subsidie (in het kader van ISV-1).

² ISV-notitie "Brabant vernieuwt, Landerd vernieuwt mee!", gemeente Landerd, augustus 2003

Vierde Nota Waterhuishouding

De 'Vierde Nota Waterhuishouding' (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van het beleid is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Voor de verschillende watersystemen, zoals stedelijk waterbeheer, is specifiek beleid ontwikkeld. Verder wordt nadere aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering. In onderhavig bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen waarin is aangegeven hoe wordt omgegaan met de verschillende wateraspecten.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters

12. (inter)nationale bereikbaarheid

13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

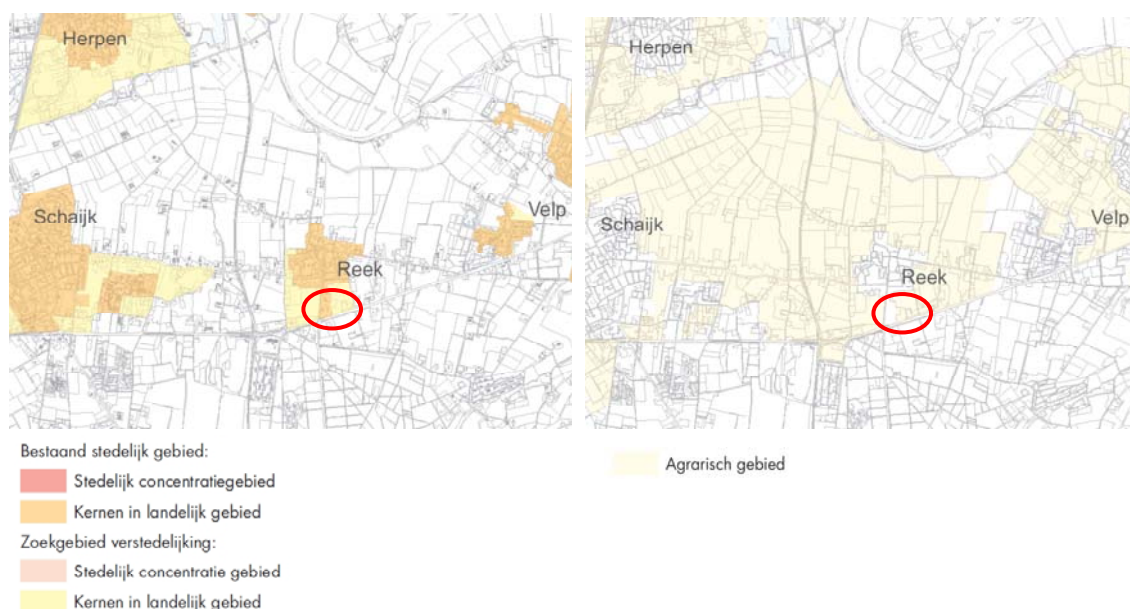
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van woon- en/of werkkavels. Daarbij voorziet de ontwikkeling voor een deel in de herstructurering van bestaande bedrijfskavels en deels in een uitbreiding. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast, waardoor de groene karakteristiek van het gebied in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Met de voorgestane ontwikkeling is (deels) sprake van herstructurering en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening ruimte

Op 8 maart 2011 is de Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Het plangebied ligt voor een deel binnen bestaand stedelijk gebied (kernen in het landelijk gebied) en deels in zoekgebied verstedelijking (eveneens voor kernen in landelijk gebied).



Figuur 4.1 Uitsnede kaarten Verordening ruimte, kaart Stedelijke ontwikkeling (l) en kaart Overige agrarische ontwikkelingen (r), april 2011

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in het bestaand stedelijk gebied. Het beleid voor de hierin gelegen lokale kernen is, dat inbreiding/herstructurering de voorkeur heeft boven uitbreiding. Hierdoor wordt het buitengebied niet aangetast. Omdat er ook op de achterpercelen thans bedrijfsbebouwing aanwezig is die in de

nabije toekomst gesaneerd gaat worden, kan gesproken worden van een herstructureringslocatie.

Zoekgebied verstedelijking

Voor een stedelijke ontwikkeling binnen het zoekgebied geldt dat dit mogelijk is indien financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.3). Ook dient uit de verantwoording te blijken dat er financieel, juridisch of feitelijk geen mogelijkheden zijn om een te ontwikkelen of uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie te situeren in bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant.

Van het bovenstaande is sprake. De ligging van de ITC locatie aan de rand van de kern Reek en de aard van de omliggende bebouwing pleiten voor een kleinschalige ontwikkeling op deze plek passend bij haar omgeving. De locatie ligt grotendeels in bestaand stedelijk gebied en betreft grotendeels een herstructureringslocatie waarmee met het plan dus gezocht is naar een oplossing waarbij sprake is van zoveel mogelijk 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Het te ontwikkelen gedeelte dat buiten de herstructureringssterreinen is gelegen is eveneens niet in strijd met de Verordening omdat ontwikkeling van deze gronden enerzijds noodzakelijk is vanwege van de financiële uitvoerbaarheid van het totale plan in het algemeen en de sanering van ITC in het bijzonder. Anderzijds is realisatie van woon-werkkavels elders in Reek op een inbreidings- of herstructureringslocatie niet mogelijk vanwege het ontbreken van een geschikte locatie. Gezien de functionele en ruimtelijke structuur van de kern en de gemeente is de voormalige ITC locatie en aangrenzende gronden dus het meest geschikt voor de ontwikkeling een stedelijke functie in de vorm van kleinschalige productiegerelateerde bedrijvigheid en/of wonen. Met name is aandacht besteed aan een groene inpassing van de bedrijfsgebouwen in het gebied en er is een aanzet gemaakt voor een goede doorzetting van het bebouwingslint van de Mgr. Borretstraat. Daarbij is een compacte verkaveling gehanteerd en is per woonwerkperceel een ruime bebouwingsmogelijkheid opgenomen (maximaal 60-80% van het bouwperceel) waarmee gevolg wordt gegeven aan het zuinig gebruik van ruimte. Ook is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst omdat met voorgestane ontwikkeling de in ruimtelijk en functioneel opzicht weinig passende grootschaligheid van ITC aan de entree van een kleine kern als Reek wordt opgeheven.

Ten aanzien van de verantwoording dat er financieel, juridisch of feitelijk geen mogelijkheden zijn om een te ontwikkelen of uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie te situeren in bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant kan worden gesteld dat uit

het doorlopen Ruimteplannertraject (zie hoofdstuk 5) aangetoond is dat juist behoefte is aan locaties voor lokaal gebonden bedrijvigheid. Het ontwikkelen van terreinen in omliggende kernen zou geen toegevoegde waarde betekenen voor Landerd, levert een financieel probleem op voor wat betreft de gewenste sanering van ITC, voorziet niet in de juist lokaal georiënteerde behoefte en getuigt daarmee niet van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de invulling van de rand wordt in het kader van de rood-met-groen-koppeling een gedeelte van een in het buitengebied gelegen perceel ingezet voor natuur- en landschapsontwikkeling als compensatie voor het bestemmingsplan 'Reek Zuid'. Het betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie E, nummer 2990 dat grenst aan de Trentse bossen te Zeeland. Op dit perceel, dat grotendeels bestaat uit bos, liggen enkele landbouwkavels die worden verpacht. Van één van deze kavels is een oppervlakte van 875 m² gereserveerd voor natuur- en landschapsontwikkeling als gedeeltelijke compensatie voor 'Reek Zuid'. Een aangrenzend gedeelte van dit perceel is eerder al gereserveerd als compensatie voor het bestemmingsplan 'Kerkpad III'. Met de nieuwe inrichting kan de huidige abrupte bosrand aangevuld worden tot een geleidelijk oplopende bosrand van grasland tot struweel tot bomen, mogelijk in combinatie met een stukje natte natuur. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke/ cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Op de nu gereserveerde kavel rustte tot 31 december 2009 een kortlopende pachtverplichting.

De betreffende gronden zijn door de gemeente in eigendom verworven met de intentie hierop natuur te ontwikkelen. Door het ontbreken van budget is hieraan echter eerder nog geen invulling gegeven. Voor de inrichting van de nu voor 'Reek Zuid' gereserveerde oppervlakte is een bedrag gereserveerd van € 4.375,-, uitgaande van € 5,- per uitgeefbare m² in het buitengebied. Het bedrag komt ten laste van de exploitatie van het bestemmingsplan 'Reek Zuid'. Omdat eveneens uitgegaan van een investering voor landschapsontwikkeling van € 5,-/m² is 875 m² 'rood' gecompenseerd. De overige 2.625 m² zal elders worden gecompenseerd. In de exploitatie is een bedrag van € 13.125,- hiervoor gereserveerd.

Woningbouwopgave

Met betrekking tot het wonen streeft het uitwerkingsplan naar een aantrekkelijk woonklimaat. Prioriteit wordt gegeven aan de realisatie van woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied (op inbreidings- en herstructureringslocaties). Het provinciaal beleid voor de kwantitatieve bouwruimte is opgenomen in het Uitwerkingsplan Uden-Veghel.

De desbetreffende cijfers voor de gemeente Landerd zijn de volgende:

Prognose 1-1-2002 tot 1-1-2015	Harde restcapaciteit plus aanvullende inbreidingslocaties tot 1-1-2015	Planningsopgave tot 1-1-2015
650	295	355

De forse woningbouwopgaaf van de gemeente stagneert en is anno 2011 nog bij lange na niet ingevuld. Op de locatie Reek Zuid kan alvast voor een deel gestalte worden gegeven aan de woningbouwopgaaf. In het plan zijn directe bouwtitels voor 3 burgerwoningen en circa 28 woningen met bedrijfsruimte geprojecteerd. Het project levert op deze wijze een bijdrage aan de Brabantse woningbouwproductie.

Herplaatsing ITC op regionaal bedrijventerrein Vorstengrafdonk

Voor wat betreft de hervestiging van ITC op het bedrijventerrein Vorstengrafdonk in Oss kan worden opgemerkt dat vestiging op het nabij gelegen regionaal bedrijventerrein te Oss aansluit aan op het provinciaal overloopbeleid.

4.4 Gemeentelijk en regionaal beleid

De gemeente Landerd wil op het ITC-terrein ruimte maken voor woningbouw en voor startende ondernemers (kleinschalige bedrijvigheid). Aan dergelijke ruimte is volgens haar binnen de gemeente een grote behoefte. De vele verkeersbewegingen van ITC deden volgens de gemeente afbreuk aan de leefbaarheid van de kern Reek; verplaatsing zal de leefbaarheid verbeteren.

Onderstaand wordt ingegaan op de relatie tussen de ontwikkeling en diverse relevante gemeentelijke (sectorale) beleidsterreinen en – nota's.

Waterbeheersplan 2001-2004

Het Waterbeheersplan is een nadere uitwerking van het provinciale Waterhuishoudingsplan 1998-2002. De hoofddoelstelling van dit Waterbeheersplan is: *"Het ontwikkelen, beheren en instandhouden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant, waarbij de veiligheid is gewaarborgd"*.

Voor een duurzame watervoorziening worden een vijftal doelstellingen gehanteerd:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening;
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen;
- minimaliseren van wateroverlast;
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde);
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

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 het herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met de waterkansenkaarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

StructuurvisiePlus

Het ruimtelijk functioneel beleid van de gemeente Landerd is uiteengezet in de StructuurvisiePlus (2003)³. Het centrale streven is dat ontwikkelingen zoveel mogelijk leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten recht doen aan bestaande kwaliteiten door deze te ontzien, dan wel een zodanig inpassing in zich hebben dat er sprake blijft van een kwaliteitsbeeld, dan wel dat een ongewenste situatie verbetert. De ruimtelijke opgaven zoals geformuleerd in de StructuurvisiePlus zijn opgenomen in het ‘Uitwerkingsplan Uden – Veghel en omstreken’ (zie verder paragraaf 4.3).

In de StructuurvisiePlus wordt het gebied ten zuidoosten van de Mgr. Borretstraat aangegeven als werkgebied met beheerproblematiek. In de StructuurvisiePlus geeft de gemeente haar visie over de gewenste ontwikkeling indien zich, als gevolg van bedrijfsverplaatsingen, mogelijkheden tot herontwikkeling voordoen. Gesteld wordt dat het van groot belang is de huidige karakteristiek van de kern te behouden. In die context wordt gewag gemaakt van de potenties om de zuidoostelijke dorpsrand te verfraaien en de beeldkwaliteit van de entree vanaf de Rijksweg te verbeteren. De herontwikkeling van het ITC-terrein en directe omgeving geeft concreet uitvoering aan de verfraaiing van de zuidoostelijke dorpsrand en de verbetering van de beeldkwaliteit van de entree.

Volkshuisvesting en Wonen

De dorpen van de gemeente Landerd bieden een aantrekkelijk woonmilieu: gelegen in een landelijke omgeving met bos- en natuurgebieden, met het brede voorzieningenpakket van Oss en Uden op korte afstand. De woningbouwtaakstelling voor de kern Reek is beperkt tot het bouwen voor migratiesaldo 0 (voorzien in de eigen woningbehoefte). In paragraaf 5.2 is verder ingegaan op het aspect woningbouwprogramma en op de gemeentelijke woonvisie.

Verkeer-, vervoers en parkeerbeleid

De aanleg van de A50 (Oss - Eindhoven) zorgt voor een marginale verandering in de verkeersstructuur binnen de gemeente Landerd. Het zorgt voor een vermindering van de verkeersintensiteiten op de gemeentelijke en provinciale wegen, doordat doorgaand verkeer gedeeltelijk verdwijnt. Hierdoor zal de barrièrewerking van de

³ Gemeente Landerd, Structuurvisie Plus (deel I en II), BRO, 2003.

wegen afnemen, de geluidsoverlast minder zijn en de functie van de wegen voor het lokale verkeer en het langzaam verkeer toenemen.

Voor nieuwbouwlocaties streeft de gemeente naar een gesloten parkeerbalans. Dit beleidsuitgangspunt is als eis voor ontwikkeling meegenomen. Parkeren zal in principe op eigen terrein plaatsvinden. Echter is ook binnen de wegprofielen rekening gehouden met de mogelijke aanleg van parkeerstroken.

Welstandsbeleid

Met de komst van de nieuwe Woningwet dient de toetsing aan welstand objectiever plaats te vinden. Daartoe dient een gemeente een welstandsnota te bezitten. Deze biedt het kader voor de toetsing van een bouwaanvraag aan redelijke eisen van welstand. Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen.

Ten behoeve van deze locatie is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit Beeldkwaliteitsplan worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria zijn onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde zijn gekomen, betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten zijn –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald in de verbeelding en de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Het welstandsbeleid in de vorm van het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

5. PROGRAMMATISCHE ONDERBOUWING

5.1 Woon-werk locaties op en nabij ITC-locatie

Inleiding

Ten zuiden van de kern Reek, op de hoek van de Mgr. Borretstraat/Rijksweg was sinds 1920 het bedrijf ITC gevestigd. ITC is gespecialiseerd in het vervoer van vloeibare levensmiddelen. Het tanktransportbedrijf is in februari 2009 verhuisd van de kern Reek naar het bedrijventerrein Vorstengrafdonk in Oss. Bij ITC werken circa 125 medewerkers. Het bedrijf heeft een wagenpark van ruim 100 tankwagens. ITC is mede door de overname van andere transportbedrijven in de loop der jaren flink gegroeid. Er is gekozen voor verhuizing naar Oss omdat er op de locatie in Reek onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden waren. Vorstengrafdonk is een regionaal bedrijventerrein. Het bedrijf ITC past qua maat en schaal beter op deze nieuwe locatie.

De gemeente heeft aansluitend aan de locatie van ITC gronden gekocht (Reek-Zuid). De gemeente is voornemens om op en aansluitend aan de ITC locatie middels herstructurering een nieuwe functionele en ruimtelijke invulling op deze plek te realiseren voor woon-werk combinaties.

Onderbouwing

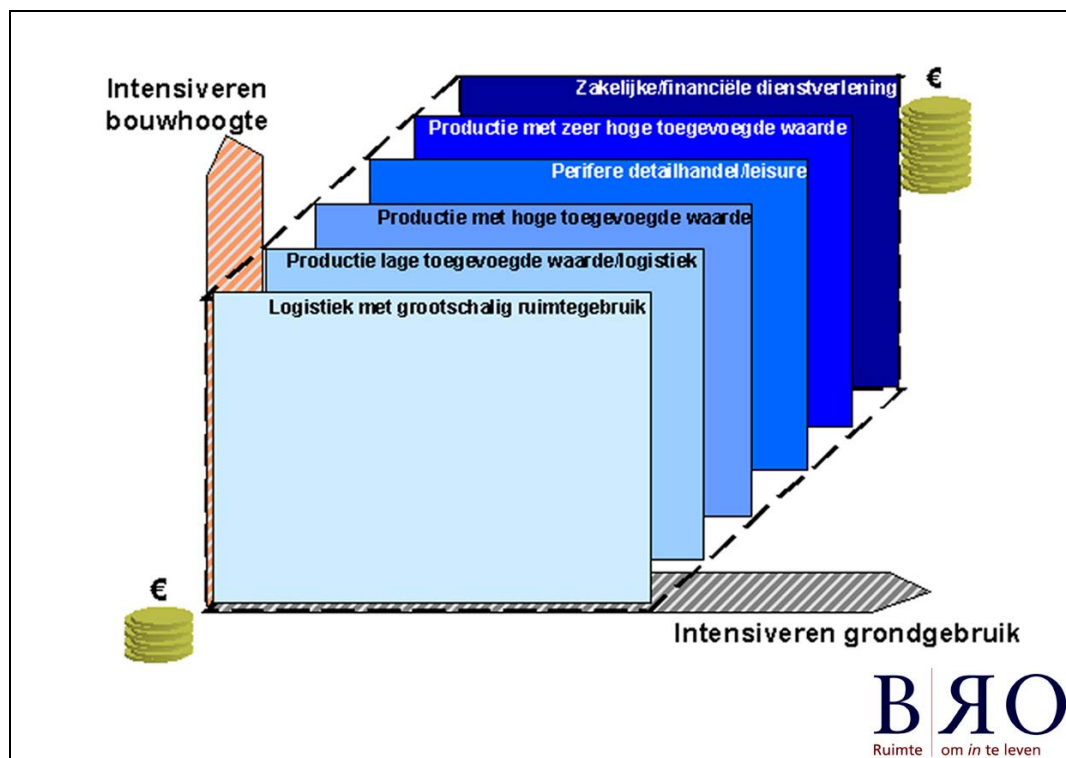
De ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein is tegenwoordig niet meer zo vanzelfsprekend als een decennium geleden. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn teveel uitgifte in het verleden en de schaarste van grond. Alvorens nieuw bedrijventerrein kan worden ontwikkeld wordt vandaag de dag eerst nadrukkelijk gekeken of deze uitbreiding wel noodzakelijk is. Zowel vanuit het Rijk als de provincies wordt daarom toepassing van het instrument SER-ladder nagestreefd. Bij de toepassing van de SER-ladder wordt eerst gekeken of uitbreiding plaats kan vinden door middel van inbreiding op bestaande terreinen en/of solitaire locaties. Indien dit niet haalbaar is wordt pas gekeken wat de mogelijkheden zijn voor ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Het doel is een zorgvuldige en afgewogen bedrijventerreinplanning, met het juiste bedrijf op de juiste plek. De koppeling tussen bestaande en nieuwe terreinen is hierbij van groot belang.

De herinvulling van de ITC locatie met een nieuwe bedrijfsmatige functie is een vorm van inbreiding en is daarmee conform de uitgangspunten van de SER-ladder.

De nieuwe functionele invulling van de ITC locatie is afhankelijk van twee belangrijke componenten:

- Het beschikbaar hebben van voldoende financiële middelen om tot exploitatie van het plan te komen;

- Ruimtelijke inpassing van de bedrijfsmatige functie in haar omgeving. Herstructurering heeft alles te maken met het genereren van voldoende opbrengsten. De opbrengst wordt bepaald door drie parameters: bebouwingspercentage, bouwhoogte en functie. Die zijn verbeeld in onderstaand figuur:



Figuur 5.1 De grondwaardekubus

Toelichting op de figuur:

De drie parameters waarbij de opbrengst kan worden verhoogd zijn:

1. Het intensiveren van het grondgebruik. Concreet komt dit neer op het vergroten van het bebouwingspercentage.
2. Het vergroten van de bouwhoogte.
3. Het veranderen van de functie. Dat is een manier om een bestaand pand of kavel een hogere opbrengst te laten genereren, zelfs na sloop en nieuwbouw. Een magazijn kan bijvoorbeeld een productiehal worden. Of een grote hal kan opgesplitst worden in kleinere eenheden voor bedrijfjes in verschillende branches. Of een hal kan gesloopt worden om vervangen te worden door kantoren, bedrijfsverzamelgebouw of woonwerkcombinaties.

Bovenstaande figuur kan toegepast worden voor de voormalige ITC-locatie. Het perceel en bedrijfsonroerend goed van ITC bestaat uit een parkeerterrein, een kantoorgebouw, twee bedrijfsloodsen en twee romneyloodsen. Het bedrijfsonroerend goed op de ITC locatie is specifiek voor ITC op maat gemaakt. Dit wil zeggen dat de ruimtelijk functionele inrichting van de kavel en het bedrijfsonroerend goed zijn afgestemd op de bedrijfsactiviteiten voor grote voertuigen. Deze aspecten maken dat het bedrijfsonroerendgoed alleen interessant is voor een zelfde type bedrijf.

Het intensiveren van de bouwhoogte is niet wenselijk gezien het specifieke bedrijfsonroerend goed van bedrijven die grote voertuigen aantrekken. Intensivering van het bebouwingspercentage behoort in dit geval wel tot de mogelijkheden.

De courantheid van het bedrijfsonroerend goed bepaalt de mogelijkheden voor herinvulling met een tweede gebruiker. Het bedrijfsonroerend goed is courant, uitgezonderd de twee romneyloodsen. Er is een reparatiebedrijf voor kranen en andere voertuigen geïnteresseerd in het kantoorgebouw en de twee bedrijfsloodsen van ITC. De romneyloodsen zijn niet meer courant en zullen ook worden afgebroken. Het bedrijfsonroerend goed is courant genoeg voor een tweede gebruiker en het grondgebruik kan dusdanig worden geïntensiveerd conform de wensen van de tweede gebruiker dat er voldoende opbrengsten gegenereerd kunnen worden.

Mocht in de toekomst de nieuwe gebruiker ook naar een andere locatie gaan dan zal het huidige bedrijfsonroerend goed naar alle waarschijnlijkheid niet courant genoeg meer zijn voor een derde gebruiker. De enige manier om dan nog voldoende extra toegevoegde waarde te genereren voor de voormalige ITC locatie, is het wijzigen van functie. De blauwe blokken in figuur 5.1, de grondwaardekubus, geven de verschillende type functies aan. Des te hoger het blok in de kubus is weergegeven, des te hoger is de toegevoegde waarde van de desbetreffende functie. Ter illustratie; een productiehal kan bijvoorbeeld worden vervangen door een kantoorpand. Het voormalige bedrijfsonroerend goed van ITC behoort tot de categorie 'logistiek met grootschalig ruimtegebruik'. Figuur 5.1 laat zien dat dit het laagste functieniveau betreft en dat er diverse andere functies zijn die een hogere toegevoegde waarde kunnen genereren. Gezien de structuur van de gemeente Landerd kan gesteld worden dat de lokale bedrijvigheid in de gemeente hoofdzakelijk kleinschalig van aard is (uitzonderingen daargelaten). Daarnaast is Landerd een landelijke gemeente met hoofdzakelijk reguliere bedrijvigheid in sectoren landbouw, bouwnijverheid en (groot)handel en reparatie. De sector dienstverlening is niet dominant aanwezig in de gemeente. Hetzelfde beeld is zichtbaar in andere landelijke gemeenten.

Het is wenselijk de toekomstige invulling van het voormalige ITC terrein dusdanig vorm te geven dat met name lokale ondernemers op deze plek gefaciliteerd kunnen worden. Gelet op de economische structuur van Landerd past de functie 'productie' qua invulling het best op deze plek. Functies zoals perifere detailhandel en zakelijke

dienstverlening realiseren ook een hogere toegevoegde waarde. Een invulling met alleen de functie 'productie' genereert niet voldoende opbrengsten om tot een financieel uitvoerbare exploitatie te komen. De schaal van Reek is echter vanuit de markt en de ruimtelijke structuur bekeken niet interessant en niet geschikt voor het faciliteren van perifere detailhandel en zakelijke dienstverlening.

Naast een functionele afweging is een goede ruimtelijke inpassing van groot belang. De ligging van de ITC locatie aan de rand van de kern Reek en de aard van de omliggende bebouwing pleiten voor een kleinschalige ontwikkeling op deze plek passend bij haar omgeving.

Gezien de functionele en ruimtelijke structuur van de kern en de gemeente is de voormalige ITC locatie dus het meest geschikt voor de ontwikkeling van kleinschalige productiegerelateerde bedrijvigheid. Een financieel sluitende exploitatie bepaalt uiteindelijk de specifieke invulling van het terrein.

Daarom gaat de gemeente op en aangrenzend aan de voormalige ITC locatie woon-werkcombinaties realiseren. Woon-werkcombinaties zijn een vorm van bedrijfsomroerend goed voor een specifieke doelgroep. De voornaamste doelgroep voor woon-werkcombinaties zijn (doorgroeierende) starters. De laatste jaren is het aantal starters landelijk sterk gestegen. Dit heeft met name te maken met de sterke groei van zzp-ers. Landelijke gemeenten kennen met name veel starters in de bouwnijverheid en handel en reparatie. Voor deze doelgroep is een woon-werkcombinatie een aantrekkelijke vorm van bedrijfsomroerend goed. Het faciliteren van (doorgroeierende) starters zorgt tevens voor dynamiek in de gemeente. Starters zijn de bedrijven van de toekomst voor een gemeente.

Een geclusterde ontwikkeling van woon-werkcombinaties heeft als bijkomend voordeel dat de maximaal toegestane milieucategorie 2 is en dat er dus geen onderlinge hinder kan ontstaan met het wonen langs het lint.

Vroeger werd wonen op een bedrijventerrein nog veelvuldig toegepast. Echter, vandaag de dag worden met name de nadelen van wonen op een bedrijventerrein ondervonden. Dat wil zeggen dat bestaande bedrijven op bedrijventerrein in hun uitbreiding beperkt kunnen worden door de aanwezigheid van bedrijfswoningen. In woon-werkcombinaties is daarom als maximale milieucategorie 2 toegestaan.

Conclusie

De herinvulling van de voormalige ITC locatie (Reek-Zuid) kan grotendeels beschouwd worden als van inbreiding en is daarmee conform de uitgangspunten van de SER-ladder. De voormalige ITC locatie en het aansluitend terrein is vanuit functioneel oogpunt het meest geschikt voor woon-werkcombinaties

De woon-werkcombinaties vormen goede een overgang van werken naar wonen, maar functioneel gezien levert deze combinatie belemmeringen op voor met name de woonfunctie aan het lint. Op de voormalige ITC locatie en het aansluitende terrein mogen dan ook alleen bedrijven zich vestigen met een milieucategorie 1 of 2. Alleen op het oostelijke deel zullen bedrijven in de milieucategorie 3.1. worden toegestaan. Woon-werkcombinaties voorzien in een ruimtebehoefte voor kleinschalige lokale bedrijven. Hiermee wordt dynamiek gecreëerd. De ontwikkeling van woon-werkcombinaties voorziet in het faciliteren van de lokale ruimtevrage.

5.2 Woningbouwprogramma

In 2007 heeft de gemeente Landerd de woonvisie vastgesteld. Mede op grond daarvan heeft de gemeente de planning en programmering van de woningbouw inhoud gegeven. De marktomstandigheden zijn sinds 2007 veranderd en de vraag is in hoeverre de huidige plannen nog passen in de gewijzigde vraagverhoudingen. Door Companen is de woonvisie dan ook geactualiseerd⁴. Aangeven is wat de belangrijkste verschillen of overeenkomsten zijn ten opzichte van 2007 en is duidelijk gemaakt in hoeverre de vastgestelde Woonvisie nog steeds voldoende handvatten biedt.

In 2007 werd de kwantitatieve behoefte van 2012-2017 geschat op 275 woningen. Deze behoefte is nog steeds aanwezig. Kijken naar de periode tot 2030 laat zien dat er vanaf 2020 sprake is van een afname van benodigde woningvoorraad. Verder is een sterke vergrijzing in de gemeente Landerd geconcludeerd. 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 migratie-analyse 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. Opvallend is dat mensen in de gezinsleeftijd juist meer naar de gemeente Landerd zijn gekomen, de bouwproductie lijkt een positieve invloed te hebben gehad op de terugkeer van de inwoners 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.

⁴ Actualisering woningmarktinformatie Companen 16 augustus 2010

Als we kijken naar de woningbouwopgave die er voor de totale gemeente Landerd ligt tot 2020 gaat het over 395 woningen. De totale planvoorraad voor de gemeente omvat ongeveer 860-880 woningen. In Reek ligt er in de periode 2010-2020 een opgave van 45 woningen.

Een andere belangrijke vraag is of de plannen kwalitatief voorzien in de behoefte die er is. In het optimistische scenario is er vooral behoefte aan toevoegingen in de koopsector. Het meest kansrijke segment daarin zijn de eengezinswoningen (met name 2¹ kap en vrijstaand). Er is een beperkte vraag naar appartementen. De planvoorraad lijkt hier niet goed bij aan te sluiten (2/3-deel eengezinswoning, eenderde deel appartement). Het is raadzaam om te overwegen een deel van de capaciteit aan appartementen te faseren in de tijd of om te zetten naar gezinswoningen. De behoefte aan huurwoningen ligt op ruim 30% en daarbij gaat het met name om appartementen of grondgebonden huurwoningen voor senioren. Voor zover de differentiatie van de plannen bekend is, behoort slechts 6% van het programma uit huurwoningen. Het is gewenst dit aandeel te verhogen.

In het pessimistische scenario, is er sprake van een vraagverschuiving van de koopsector naar de huursector. Volgens dit scenario zou zo'n 50% van het bouwprogramma in de huursector moeten worden gerealiseerd. De vraag zit vooral bij de goedkope en dure appartementen en goedkope eengezinswoningen; deels betreft dit nultredenwoningen voor senioren, maar in dit scenario bestaat ook meer behoefte aan eengezinswoningen van starters. De planvoorraad is vooral koopgeoriënteerd. In dit scenario sluiten de woningbouwplannen nog minder goed aan op de behoefte dan het optimistische scenario. Het lijkt verstandig te kijken naar de mogelijkheden om plannen voor koopwoningen om te zetten naar huurwoningen.

Planvoorraad in Reek

In Reek ligt er in de periode 2010-2020 een opgave van 45 woningen. Een deel van deze woningen (circa 35) zal op de locatie Reek-Zuid gerealiseerd worden. Met de plancapaciteit waarvan circa 28 woon-werkwoningen en 3 reguliere woningen wordt voor een groot gedeelte voorzien in de kwantitatieve planningsopgave voor Reek. Naast de bouw van woningen in Reek-Zuid is de locatie Kerkpad III in ontwikkeling om in de meer reguliere woningbehoefte te kunnen voorzien

6. MILIEUASPECTEN EN WAARDEN

6.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 4).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie en archeologie en duurzaamheid.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten (VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2009). Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieuvloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld.

Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De gemeente Landerd stelt zich op het standpunt dat in principe bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen is met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Deze categorie bedrijven wordt inpasbaar geacht in meer gemengde gebieden zoals het te creëren woon-werkgebied en de bestaande Mgr. Borretstraat waar naast woningen ook verschillende andere functies voorkomen zoals (kleinere) bedrijven voorkomen.

In deze 'gemengde gebieden' mag een stap terug worden gezet qua aan te houden richtafstanden tussen woonbebouwing en bedrijven. Dit houdt in dat tussen een bedrijf in milieucategorie 2 een afstand van 10 meter (in plaats van 30 meter) aangehouden kan worden. Geclausuleerd kunnen in deze gebieden aan bedrijven (met activiteiten) categorie 3.1 worden toegelaten. Voor deze bedrijven geldt dan een indicatief aan te houden afstand van 30 meter tot 'gevoelige objecten' zoals omliggende woningen (in plaats van 50 meter in een rustige woonwijk). Gezien de verkavelingsopzet is ervoor gekozen dat zich op de door Bens te ontwikkelen gronden aan de oostzijde van het plangebied 3.1-bedrijven zouden kunnen vestigen. De afstand van deze percelen tot geprojecteerde woningen van derden kunnen hier voldoende groot zijn om deze menging van functies te verantwoorden. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze gronden nader aangeduid en in de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding niet alleen bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 zijn toegelaten, maar - indien voldoende afstand kan worden aangehouden tot belendende gevoelige objecten - ook bedrijven in milieucategorie 3.1.

Niettemin zal altijd in het kader van de Wet milieubeheer uit een vergunning of melding eventueel moeten blijken of een te vestigen bedrijf voldoet aan de normen voor hinderaspecten (zoals o.a. geluid, geur, veiligheid). Wanneer een bedrijf, dat op grond van de Basiszoneringslijst een categorie 1, 2 of 3.1 bedrijf is, niet aan deze normen kan voldoen, betekent dit niet dat de bedrijfsactiviteiten zelf niet mogen plaatsvinden op het perceel – dit is immers planologisch verankerd – maar door het bedrijf zullen dan maatregelen getroffen moeten worden om de hinder te beperken.

6.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrich-

tingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

⁵ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Inrichtingen

Het LPG-vulpunt op het terrein van BP Schimmel is reeds geamoveerd. Ook planologisch gezien is de verkoop van LPG alsmede het vulpunt 'wegbestemd'. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van overige LPG-vulpunten in Reek.

Daarnaast ligt het plangebied nabij de munitiezoning van het Springterrein Schaijk. Op basis van het SMT-2 en de brief van de Staatssecretaris van Defensie van april 1988 (circulaire Van Houwelingen) dienen in bestemmingsplannen, waarbij militaire munitiecomplexen, danwel de bijbehorende veiligheidszonerings, betrokken zijn, de volgende beperkende regels opgenomen te worden. De veiligheidszones dienen tevens te worden opgenomen op de verbeelding. Externe veiligheid geldt rondom objecten en niet op objecten.

Binnen de munitiezonerings A, B en C zijn de volgende voorschriften van toepassing:

Zone A – geen bebouwing

- geen openbare wegen, persoonspoorwegen en druk bevaren waterwegen;
- geen parkeerterreinen;
- geen recreatie.

Zone B – geen hoofdverkeerswegen (wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan).

- geen gebouwen, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels, kantoren, werkplaatsen, cafés e.d.;
- geen grote aantallen recreanten, sportvelden, jachthavens, zwembaden, kampeerterreinen en caravanparken e.d.

Zone C – geen gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructies en voorts geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal mensen bevindt.

De beperkingen van zone B gelden ook voor zone A. De beperkingen van zone C gelden eveneens voor de zones A en B. Naast de omschreven beperkingen in de A-, B- en C-zones gelden er ook beperkingen ten aanzien van aard en gebruik van objecten in die zones. Zo moeten bedrijven of activiteiten worden geweerd, die over en weer niet verenigbaar geacht mogen worden met munitieopslag. Als voorbeeld moge dienen de opslag van brandgevaarlijke vluchtige stoffen in bovengrondse reservoirs.

Rond het Springterrein Schaijk ligt één gecombineerde A, B, C veiligheidszone. Het plangebied ligt op circa 700 meter afstand van de grens van deze zone en daarmee buiten het invloedsgebied van het springterrein.

Transport

Weg

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van een weg die gebruikt wordt voor transport van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over wegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Buisleiding

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op een afstand van circa 1.400 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de buisleiding.

Vaarwegen

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van een waterweg die gebruikt wordt voor transport van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Spoorwegen

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van een spoorweg die gebruikt wordt voor transport van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen van het hoofdnetvoorzieningsnet gelegen die een belemmering voor dit bestemmingsplan vormen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

Algemeen

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstem-

ming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier geldende drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa en Maas Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het waterschap Aa & Maas heeft in 2008 de volgende beleidsuitgangspunten vastgesteld:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

- Wateroverlastvrij bestemmen. Dit houdt in dat ontwikkelingen alleen mogelijk zijn op plekken die hoog en droog genoeg liggen en daarmee voldoen aan de NBW-normen.

Bij nieuwbouw in het plangebied zijn de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer via oppervlaktewater en afvoer via riolering doorlopen. Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het regenwater zal hierbij worden geloosd op een binnen de plangrenzen aan te leggen bergingsvoorziening van voldoende capaciteit.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is opgesteld in overleg, c.q. samenwerking met het waterschap Aa & Maas. Per mail is door het waterschap Aa & Maas gereageerd op de wateraspecten in het plan. Op basis van de mail van het waterschap d.d. 24 april 2009 is de waterparagraaf aangepast. Uit de mail van het waterschap blijkt dat inzicht in de infiltratiecapaciteit ter plaatse wenselijk is. In eerste instantie is ervoor gekozen om in de inrichtingsfase de infiltratiecapaciteit te bepalen. Aangezien de verkavelingsopzet van het plan in een latere fase enigszins is aangepast, is de infiltratiecapaciteit alsnog meegenomen in deze waterparagraaf.

Kenmerken huidige watersysteem

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Reek, direct ten noorden van de Rijksweg. In de huidige situatie is het plangebied deels verhard en deels onverhard (grasland).

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit eerdgronden op zand. Dit zijn zandgronden met een donkere, humusrijke bovenlaag (als gevolg van lange agrarische bewerking). De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt circa 40 tot 120 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt 140 tot 250 centimeter beneden maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met Grondwatertrap (GT) VI en VII. De GHG, GLG, en GT zijn bepaald aan de hand van de digitale wateratlas van de provincie Noord-Brabant. In het Basisrioleringsplan voor dit plangebied is de GHG bepaald op 9,6 meter + NAP.

Een groot deel van het plangebied is, gezien de grondslag en de lage grondwaterstand, een infiltratiegebied. In de directe omgeving van het plangebied komt overigens soms kwel voor.

Bodemdoorlatendheid

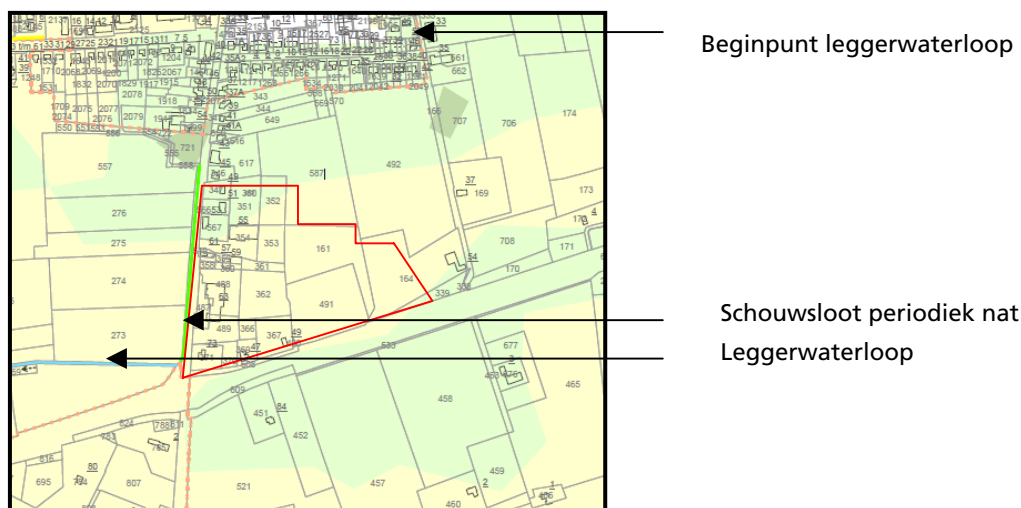
In het kader van deze ontwikkeling is een infiltratieonderzoek uitgevoerd⁷. Uit dit onderzoek kan worden opgemaakt dat de bodem tot op een diepte van ongeveer 1-2 meter onder maaiveld overwegend bestaat uit een pakket zand, matig fijn zand, zwak siltig. Plaatselijk grindhoudend.

De verzadigde doorlatendheid ter plaatse is bepaald door in 8 boringen een "Slug-test" uit te voeren.

Alle meetresultaten overschrijden de minimale limietwaarde voor infiltratie van regenwater, die 0,43 m/d bedraagt. De gemeten doorlatendheid binnen het plangebied varieert tussen 1,7 en 2,6 m/d met een gemiddelde van 2,0 m/d. Geconcludeerd wordt dat de ondergrond binnen het plangebied in het algemeen geschikt wordt geacht voor het infiltreren van regenwater.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig in de vorm van watergangen. De watergangen in de omgeving is in onderstaande figuur weergegeven.



Watergangen nabij plangebied

In de figuur valt af te lezen dat er ten westen van het plangebied een periodiek natte schouwsloot en een leggerwaterloop zijn gelegen. De afvoerrichting is oostelijk. Ten noordoosten van het plangebied (direct ten oosten van de kern Reek) bevindt zich het startpunt van een Leggerwaterloop. De afvoerrichting van deze watergang is noordelijk gericht.

⁷ Aeres-Milieu, Infiltratieonderzoek Reek-Zuid te Landerd, projectnr. AM 09365, 16 december 2009.

Riolering

In de huidige situatie is er in en nabij het plangebied een conventioneel gemengd rioolstelsel aanwezig. In de beoogde situatie zal een gescheiden stelsel worden gerealiseerd. De vuilwaterriolering zal worden aangesloten op de bestaande riolering aan de Monseigneur Borretstraat (westelijke begrenzing plangebied).

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

De ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een toename van het verhard oppervlak (dakoppervlak, erfverhardingen, straatverharding). Als gevolg van deze toename komt het hemelwater, dat op het plangebied valt, versneld tot afvoer. Uitgaande van het beleidsuitgangspunt 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' dient hiervoor compenserende waterberging plaats te vinden binnen de grenzen van het plangebied.

Hemelwaterstructuur en benodigde waterberging

In de beoogde situatie zal het hemelwater worden afgekoppeld van de riolering. Hiertoe zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. De hemelwaterafvoer mondt in het zuidoosten van het plangebied uit in den bergingsvoorziening van waaruit hemelwater zal infiltreren in de bodem.

Voor het bepalen van de benodigde waterberging is gebruik gemaakt van het instrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van het waterschap Aa & Maas. Hierbij wordt de berging bepaald, uitgaande van een T=10 + 10% bui. Tevens dient in beeld te worden gebracht water met het hemelwater in een extreme neerslagsituatie (T=100 + 10%).

Bij het bepalen van de benodigde berging in het plangebied is uitgegaan van de volgende getallen:

• Grootte plangebied	60.000 m ²
• Totaal nieuw verhard oppervlak beoogde situatie	17.753 m ² *
• Toegestane afvoer richting oppervlaktewater	0,67 l/s/ha
• Nieuw maaiveldniveau	11,5 m + NAP
• Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand	9,6 m + NAP
• Infiltratiecapaciteit	2,0 m/dag

** Inschatting op basis van verkavelingsplan*

Nadat deze gegevens zijn doorgerekend met behulp van de HNO-rekentool komt de benodigde berging op:

• T=10 + 10 %	442 m ³
• T=100 10 %	699 m ³

In deze situatie wordt uitgegaan van een bergingsvoorziening van 0,7 meter diep (bij een diepte van 0,7 meter kan het hemelwater in zowel te T=10 als de T=100 situatie volledig binnen de voorziening worden geborgen) levert dit een minimaal benodigd ruimtebeslag op van 1105 m². In het stedenbouwkundig plan is hier rekening mee gehouden om voor waterberging 1280 m² te reserveren. Dit is ruimschoots genoeg om een goed functionerende bergingsvoorziening mogelijk te maken.

De ontwerpisen van de infiltratievoorziening zijn (hierbij is rekening gehouden met de GHG):

- minimale oppervlakte bedraagt 1.105 m²;
- de bergingsvoorziening dient een minimaal bodempeil van 9,6 m +NAP te hebben. Aangezien de benodigde diepte 0,7 meter is en het maaiveld is gelegen op circa 11,5 m +NAP is dit minimale bodempeil ruimschoots haalbaar;
- de voorziening dient als infiltratievoorziening, er zal geen afdichtende kleilaag worden aangebracht;
- de bergingsvoorziening wordt zodanig aangelegd dat het water in extreme situaties (T=100 + 10%) maximaal tot aan maaiveld komt.

Verharde oppervlakken zullen worden aangesloten op een hemelwaterafvoerstelsel dat in het zuidoosten van het plangebied uitmondt in de bergingsvoorziening. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een retentievoorziening. Hier zal een gedeelte in de bodem infiltreren en het overtollige hemelwater wordt geleidelijk afgevoerd/geloozd in de dichtstbijzijnde watergang. Vervolgens vindt via gemeentelijke schouwsloten en leggerwatergangen verdere afvoer plaats. Door middel van plaatsing en monitoring van peilbuizen dient het verloop van de grondwaterstand te worden bepaald.

Ontwatering

Voor wegen geldt een ontwateringsnorm⁸ van 0,70 meter. Dit betekent dat het wegpeil 0,70 meter boven de GHG dient te liggen. Voor woningen met een kruipruimte geldt een norm van 0,90 meter. Dit is ten opzichte van het vloerpeil. Aan deze voorwaarden kan ruimschoots worden voldaan, aangezien het nieuwe maaiveld op circa 11,6 m + NAP komt te liggen.

Riolering

In de beoogde situatie zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. Het hemelwaterriool (HWA) mondt uit in een bergingsvoorziening aan de oostzijde van het plangebied. Het vuilwaterriool (DWA) wordt aan de westzijde van het plangebied aangesloten op het bestaande stelsel langs de Monseigneur Borretstraat. Ten behoeve van de rioleringsaspecten is een Basisrioleringsplan opgesteld⁹

⁸ Ontwateringsnorm is de minimale ontwateringsdiepte (afstand tot de maximale grondwaterspiegel)

⁹ Basisrioleringsplan Reek-Zuid, Ingenieursbureau Moons d.d. 22 januari 2008

Water in relatie tot de planregels en de plankaart

Op de plankaart zijn de als 'Groen' bestemde oppervlakken, onder andere, bestemd voor watergangen en waterpartijen.

Conclusie

Met het oog op relevante waterhuishoudkundige aspecten kan het initiatief onbelemmerd doorgang vinden. In de beoogde situatie worden vuilwater- en hemelwaterstromen van elkaar gescheiden (afkoppelen). Tevens vindt de ontwikkeling plaats op een locatie die geschikt is voor ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de minimaal benodigde ontwateringsdiepte wordt voldaan (onder andere als gevolg van ophoging van het terrein; zie hiervoor het Basisrioleringsplan).

Het hemelwater dat tot afstroom komt zal worden geborgen/ geïnfiltreerd binnen de plangrenzen. De gronden die op de bestemmingsplankaart zijn bestemd 'Groen', bieden genoeg ruimte voor de benodigde waterberging. Deze ruimte is ruimschoots voldoende om de bergingscapaciteit te realiseren.

6.5 Bodem

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid van een plan verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Hierbij wordt gekeken of de kwaliteit van de bodem fysiek, dan wel kwalitatief geschikt is voor een eventuele ontwikkeling. Daar waar maatregelen genomen moeten worden, zoals een sanering, dienen de financieel-economische consequenties hiervan in beeld gebracht worden. Er zijn voor het gebied verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn gezamenlijk gebiedsdekkend. Onderstaand worden de conclusies van deze onderzoeken vermeld.

Verkennd onderzoek locatie Mgr. Borretstraat 49-51 (ITC)

Uit verricht verkennend bodemonderzoek¹⁰ voor de locatie Mgr. Borretstraat 49-51 (ITC) blijkt dat:

- ter plaatse van de wasplaats, open loods en smeerput de bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd;
- ter plaatse van de gesaneerde ondergrondse benzinetank met afleverpomp is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond;

¹⁰ Verkennd NEN-bodemonderzoek locatie aan de Mgr. Borretstraat 49-51 te Reek, Inpijn-Blokpoel, Son, 13 september 2007 (nr. MB-6838)

- op het overige terreingedeelte zijn lichte verontreinigingen met PAK en minerale olie aangetroffen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met zink en minerale olie. In het grondwater zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met cadmium, chroom en zink aangetoond.

Resumerend kan gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en geen belemmering vormt voor de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

Verkennd onderzoek diverse percelen Mgr. Borretstraat

Uit verricht verkennd bodemonderzoek¹¹ voor diverse percelen aan de Mgr. Borretstraat te Reek (m.u.v. ITC-terrein) blijkt dat:

- in de bovengrond van de onderzoekslocatie gehalten aan pak, minerale olie en zink boven de streefwaarde zijn aangetroffen. Deze gehalten zijn relateerbaar aan de aanwezigheid van puin- en kooldeeltjes in de bovengrond;
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn aangetroffen;
- in het grondwater enkele zware metalen (chroom, koper, kwik en zink) boven de streefwaarde zijn aangetroffen. De aangetroffen stoffen komen in de regio van nature vaker in verhoogde concentraties voor. In één peilbuis is een gehalte minerale olie boven de streefwaarde aangetroffen;
- tijdens het verkennd bodemonderzoek zintuiglijk in de verhardingslaag op het terrein asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Naar aanleiding hiervan is een nader asbestonderzoek uitgevoerd (zie volgende alinea voor de resultaten).

Resumerend kan gesteld worden dat, behoudens de resultaten van het nader asbestonderzoek, er geen reden bestaat om aan te nemen dat er sprake is van een ernstige verontreinigingssituatie met onderzochte parameters.

Asbestonderzoek verhardingslaag¹²

Het nader asbestonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen in de NEN 5707 (asbest in grond) en de NEN 5897 (asbest in puingranulaat).

Uit dit onderzoek komt naar voren dat:

- bij enkele bedrijfslocaties (in het onderzoek aangeduid met RE 1,2 en 3) tot 1,5 m-mv visueel en analytisch asbest is aangetroffen. In RE 2 wordt vanaf 0,15 m-mv tot 0,25 m-mv de interventiewaarde aan asbest overschreden. In de onderliggende laag tot 1,5 m-mv wordt asbest onder de interventiewaarde aangetroffen.
- in het grasland zijn onder het maaiveld zeer grote brokken puin (vanaf 0,5 m³) aangetroffen. Analytisch is asbest variërend van onder de interventiewaarde (fijne fractie) tot boven de interventiewaarde (grove fractie) aangetroffen. De maximale diepte waar asbest- en puinhoudend materiaal is gevonden is 1,7 m-

¹¹ Verkennd bodemonderzoek diverse percelen te Reek; Tauw, 16 november 2007 (kenmerk 4555145)

¹² Nader asbestonderzoek Mgr. Borretstraat te Reek; Tauw, 28 november 2007 (kenmerk 4555145)

mv. Omdat het hier gaat om puin met zeer grote brokken is het niet mogelijk het gehalte aan asbest exact vast te stellen. De genoemde gehalten kunnen slechts als indicatief worden beschouwd. Omdat het asbesthoudende materiaal aangetoond is in een puinlaag is er echter geen sprake van een bodemverontreiniging.

- in andere gedeelten van het onderzochte grasland met lichte puinfractie (in het onderzoek aangeduid met RE 8, 9 en 10) is ter plaatse van RE 8 visueel asbest aangetroffen. Analytisch zijn in onderhavige RE's geen gehalten aan asbest boven de interventiewaarde aangetroffen. Wel dient de grond tot een diepte van maximaal 0,9 m-mv als asbesthoudend te worden beschouwd. Omdat het asbesthoudende materiaal aangetoond is in een puinlaag is er geen sprake van een bodemverontreiniging.

Geschat wordt dat er een hoeveelheid met asbest boven de interventiewaarde verontreinigd puin van circa 90 m³ aanwezig is. Tevens is er 10.500 m³ met asbest onder de interventiewaarde verontreinigd puin aanwezig. Omdat het asbesthoudend materiaal in puin is aangetroffen, is er geen sprake van een bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. De gemeente is derhalve het bevoegd gezag voor een eventuele sanering. De sanering dient plaats te vinden onder asbestcondities.

Bij de voorgestane herontwikkeling van het terrein tot bedrijventerrein met (bedrijfs)woningen is het aannemelijk dat er bij de noodzakelijke graafwerkzaamheden contact is met asbesthoudend materiaal. Sanering is dan ook noodzakelijk. Om de kosten van een sanering enigszins in de hand te houden is de beste saneringsmethode het op locatie (met een mobiele zeefinstallatie) uitgeven van het asbesthoudend materiaal, met enige 'hand-picking', en de verschillende afvalstromen (asbest, schoon puin en asbesthoudend puin) apart af te voeren. Hierdoor wordt voorkomen dat er ruim 10.000 m³ puin als asbesthoudend materiaal gestort dient te worden. Bij de financieel-economische haalbaarheid is rekening gehouden met de kosten voor sanering.

6.6 Geluid

Verkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weerszijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden. In gevolge de Wet geluidhinder moet de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen binnen bovenbedoelde geluidszone voldoen aan de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gemeente kan voor nieuwe situaties in bepaalde gevallen een hogere waarde vaststellen, maar in stedelijke gebieden mag deze waarde de 63 dB niet overschrijden.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen. Voor wegen gelegen binnen een 30 km/u-gebied geldt een uitzondering, hiervoor gelden geen onderzoekszones, zodat akoestisch onderzoek naar de geluidhinder van deze wegen niet meer noodzakelijk is. De interne wegenstructuur van het nieuwe woon-werkgebied zal enkel een ontsluitende functie hebben voor de in het plangebied en in de directe omgeving geprojecteerde woningen en bedrijfjes. Bovendien is de verwachte verkeersintensiteit gering, zodat het gehele gebied de status kan krijgen van 30 km-gebied. Wel is het noodzakelijk dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de volgende wegen wordt berekend:

- Mgr. Borretstraat, voor deze weg geldt een 30/50 km/uur regime;
- Rijksweg (N324), voor deze weg geldt een 80 km/uur regime.

Uit verricht akoestisch onderzoek¹³ blijkt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De locatie betreft een herstructureringslocatie aan de rand van de kern Reek waarbij hinderlijke bedrijvigheid plaatsmaakt voor woon-werkcombinaties. Uitplaatsing van de bedrijven is slechts mede te bewerkstelligen door de opbrengsten die gegenereerd worden uit de verkoop van de gronden waarop de woon-werkcombinaties kunnen worden gebouwd.

Gebleken is dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet mogelijk/wenselijk zijn. Derhalve resteren maatregelen bij de ontvanger en zal dan ook een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Landerd. Er dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld vanwege de geluidsbelasting van de Mgr. Borretstraat tot maximaal 54 dB en vanwege de Rijksweg (N324) tot maximaal 63 dB.

Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Industrielawaai

Er liggen in de omgeving van het plangebied geen bedrijventerreinen waarop geluidzoneringsplichtige bedrijven zijn toegestaan. Derhalve zijn er geen beperkingen waarmee in het kader van voorliggend bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

¹³ Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan Reek Zuid, K+ Adviesgroep Echt, 28 april 2011 (referentie QR/SL/m11 153.401).

6.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk worden gemaakt, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' wordt aangetast. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Na verlening van derogatie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden en is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De Regeling NIBM geeft voorsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ca. 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocaties:

3% criterium: ca. 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ca. 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Conclusie

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Er worden circa 28 woon-werkkavels, 3 burgerwoningen en 2 werkkavels gerealiseerd.

Het luchtkwaliteitonderzoek¹⁴, zoals uitgevoerd in november 2007, toont dat een programma van circa 20 woon-werkcombinaties en 2 woningen, ongeveer 414 motorvoertuigen per etmaal zal genereren. Het effect op de luchtkwaliteit bij het toevoegen van circa 20 woon-werkcombinaties en 4 woningen is kleiner dan het effect bij realisatie van een woonwijk met maximaal 500 woningen (waarbij uitgegaan wordt van circa 1.300 verkeersbewegingen per etmaal). Dit geldt eveneens voor het huidige programma van 28 woon-werkkavels, 3 burgerwoningen en 2 werkkavels. Dit betekent dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van een bepaalde stof. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook zondermeer doorgang vinden.

6.8 Natuur

Natuurbescherming in Nederland

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelpen en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Op basis van de Flora- en Fau-

¹⁴ Luchtkwaliteitonderzoek bestemmingsplan Reek Zuid, BRO Bostel, 2 november 2007 (projectnummer 211x00459)

nawet is het een vereiste om inzicht te verkrijgen in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren.

Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende planten en dieren de Zorgplicht. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

Natuurwaarden

Het plangebied omvat meerdere bedrijven, een aantal woningen langs de Mgr. Borretstraat en een aantal weilanden. Aan de oostkant liggen struwelen, bosjes en bomenrijen, waarachter akkers en weilanden liggen. Het terrein van de bedrijven is grotendeels verhard en bebouwd. De weilanden zijn van verschillende kwaliteit: er ligt een paardenweide die al een aantal jaren niet gemaaid of begraasd is. Daardoor is deze weide redelijk soortenrijk. Er komen algemene soorten voor als Zachte ooievaarsbek, Vlasleeuwenbek, Jacobskruiskruid, Melganzenvoet en Bijvoet. De aanwezigheid van stikstofindicatoren als Grote brandnetel en Braam aan de randen geeft aan dat de bodem plaatselijk erg voedselrijk is. Er liggen ook twee grotere weilanden. De soorten die er voorkomen zijn algemene soorten die te verwachten zijn op weilanden, zoals klaver-, zuring- en weegbreesoorten. Rond de woningen aan de Mgr. Borretstraat liggen tuinen. De meeste van deze woningen en de bijbehorende tuinen horen niet bij het ruimtelijk plan. De woning op nummer 61 was onbewoond en in bouwvallige staat. Deze woning is inmiddels reeds afgebroken. Er staat een schuur op het achterterrein van Mgr. Borretstraat 51 die gebruikt wordt voor opslag. Aan de rand van de weilanden staan verschillende kleine open schuurtjes.

Flora en faunabeoordeling planlocatie

Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is in november 2006 een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan en de bijbehorende ruimtelijk ontwikkelingen zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor werd duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In april 2009 is door BRO tevens bekeken of het onderzoek nog voldeed aan de eisen vanuit

wet- en regelgeving¹⁵, dit in verband met de ouderdom van de quick-scan en een gewijzigde beleidslijn van de Flora- en faunawet door het Ministerie van LNV.

Uit deze onderzoeken naar de beschermde natuurwaarden is gebleken dat het plan wat wetgeving en -beleid doorgang kan vinden. Het plan is wel aan de volgende voorwaarden verbonden:

1. Er heeft sloop plaatsgevonden van het pand aan de Mgr. Borretstraat 61 en de schuur achter het terrein van Abemec. Er is daarmee geen onderzoek benodigd naar vleermuizen. Te meer daar er in de omgeving voldoende potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn en/of gerealiseerd kunnen worden.
2. Broedende vogels mogen niet worden verstoord.
3. Het plangebied is leefgebied voor algemeen voorkomende soorten waarvoor een vrijstelling ex artikel 75 van de Flora- en faunawet geldt. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht. Bij werkzaamheden als ploegen, maaien, rooien en graven moeten aanwezige dieren voldoende kans krijgen om het terrein te verlaten.
4. Op het plangebied is geen gebiedsbescherming van toepassing.
5. De aanwezige bomenrijen en struwelen langs de randen van het plangebied worden zoveel mogelijk intact gelaten en worden planologisch beschermd. Het plan heeft daarom geen effecten op vaste vliegroutes of het foerageergebied van vleermuizen.
6. Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat het plangebied geen leefgebied vormt voor beschermde planten, amfibieën, vissen, reptielen en ongewervelde diersoorten.

Actualisatie van het flora- en faunaonderzoek voor planlocatie "Reek Zuid"

Voor het Bestemmingsplan Reek Zuid is het bestaande onderzoek uit 2006 en 2009 nogmaals geactualiseerd in verband met de herverkaveling vanwege het toevoegen van percelen van dhr. Bens aan de oostzijde van het plangebied.¹⁶ Aanvullend op de eerder verrichte onderzoeken zijn de consequenties die de wijziging heeft op de aanwezige natuurwaarden bekeken door middel van een bureaustudie en een aanvullend terreinbezoek.

Op basis van het aanvullende veldbezoek en de actualisatie van het eerdere flora- en faunaonderzoek is vastgesteld dat de toe te voegen percelen aan de oostzijde van plangebied "Reek Zuid" geen leefgebied vormen voor beschermde planten, amfibieën, vissen, reptielen en ongewervelde diersoorten. De toe te voegen percelen zijn echter wel leefgebied voor algemeen voorkomende soorten (zoals Konijn) waarvoor een vrijstelling ex artikel 75 van de Flora- en faunawet geldt (en dus ontheffing be-

¹⁵ Quick-scan flora en fauna bestemmingsplan Reek Zuid, BRO Boxtel, 24 april 2009. (rapportnummer 211x00459.025880_1).

¹⁶ Oplegnotitie Flora- en faunaonderzoek Bestemmingsplan Reek Zuid t.b.v. toevoegen percelen oostzijde, BRO Boxtel, 9 mei 2011.

nodig). Voor deze soorten geldt ten alle tijden de zorgplicht: bij werkzaamheden als ploegen, maaien, rooien en graven moeten aanwezige dieren voldoende kans krijgen om het terrein te verlaten.

Op het plangebied is geen gebiedsbescherming van toepassing. De aanwezige bomenrijen en struwelen langs de randen van de toe te voegen percelen worden, net zoals de overige aanwezige bomenrijen en struwelen in het gehele plangebied, zoveel mogelijk intact gelaten en planologisch beschermd. Omdat het is in de praktijk niet mogelijk is om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van vogelnesten in de broed- en nestperiode, is het aan te bevelen om de te verwijderen beplantingen op het terrein weg te halen en om de werkzaamheden te laten plaatsvinden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot maart. Het is raadzaam om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein of in de beplantingen rondom nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

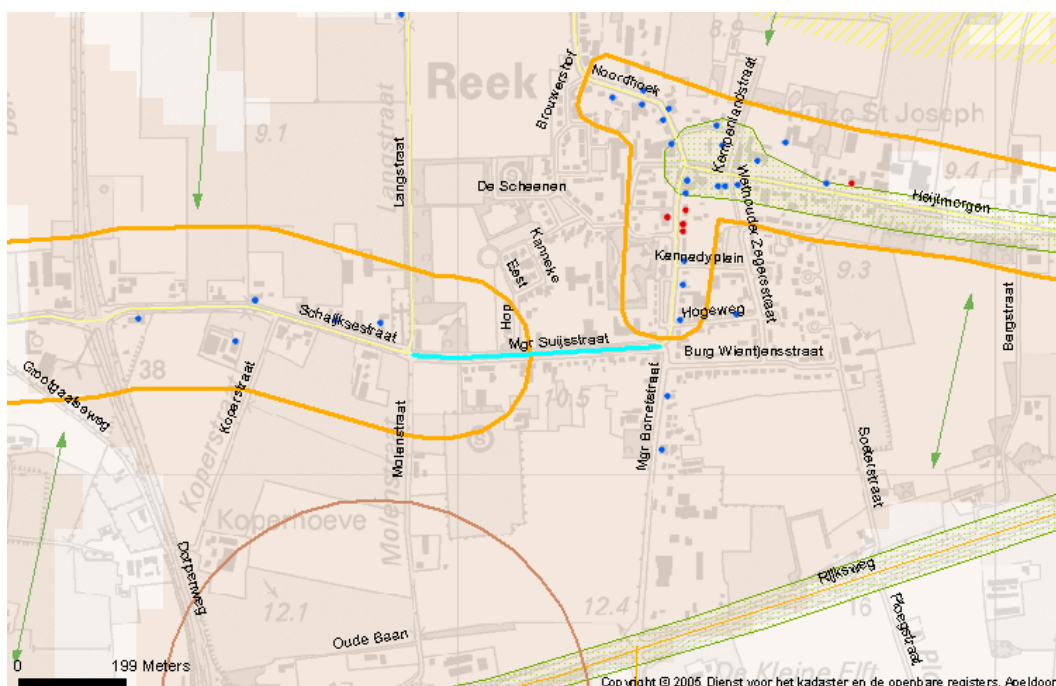
De quick-scan en de oplegnotitie zijn beide als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.9 Cultuurhistorie en Archeologie

In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot of gemiddeld is. Indien er sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2^e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft op deze kaart een middelhoge indicatieve verwachtingswaarde.



Om deze verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgroningen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden dan wel archeologische begeleiding.

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.¹⁷ Gezien de resultaten van het bureauonderzoek, de ingrijpende verstoring van de bodem binnen het plangebied en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, is in dit onderzoek geconcludeerd dat voor het plangebied nog slechts een lage archeologische verwachting geldt voor resten uit alle perioden. De resultaten van het onderzoek hebben dan ook geen aanleiding gegeven om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Gezien de grote mate van aantoonbare verstoordheid van de bodem voor wat betreft de percelen van dhr. Bens aan de oostzijde van het plangebied, kan gesteld worden dat ook voor deze percelen geen aanleiding gezien wordt om voorhand archeologisch onderzoek uit te voeren.

¹⁷ ArcheoPro Archeologisch rapport nr. 858 d.d. 24 augustus 2009

Indien onverhoopt toch archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente Landerd, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan Reek-Zuid bestond uit drie deelgebieden te weten, Schimmel, ITC en Linders. Gelet op de aaneensluiting en de planontwikkeling van de drie deelgebieden, is er voor gekozen om vanaf 1 januari 2011 met één grondexploitatie te werken.

De grondexploitatie van Reek-Zuid heeft een negatief resultaat van circa € 2,5 miljoen. Het resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de hoge investeringskosten van ITC (verwerving en saneringen) en daarnaast het hanteren van een langere uitgifte periode. In de gesloten koopovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten van de saneringen. De opgenomen kosten in de overeenkomst worden verhaald op de voormalige eigenaar. Tijdens de voorziene saneringswerkzaamheden zijn er meer vervuilingen aangetroffen dan waren voorzien. Dit heeft geleid tot fors hogere saneringskosten. De saneringen zijn reeds voor het grootste gedeelte uitgevoerd en betaald. In de in juni 2011 vastgestelde grondexploitatie Reek-Zuid zijn de voormelde kosten opgenomen. Op basis van aanvullende onderzoeken resteert er nog de verwijdering van een aantal ondergrondse tanks. De kosten van verwijderen en afvoeren zijn ook in de vastgestelde grondexploitatie Reek-Zuid opgenomen. Er is reeds een voorziening getroffen voor Reek-Zuid. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een gedetailleerde grondexploitatie worden opgesteld. Tevens zal onderzocht worden of de kosten van het bouw- en woonrijp maken teruggebracht kunnen worden. Naar verwachting zal eind 2011 zal de gedetailleerde grondexploitatie gereed zijn. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat de kosten anderszins verzekerd zijn middels 1) anterieure overeenkomsten en 2) actieve gronduitgifte door de gemeente.

7.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die gemeente heeft gesteld, worden nageleefd.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. Bureau Toezicht en Handhaving dienen deze situaties aan te geven.

De gemeente Landerd heeft een handhavingsnotitie¹⁸ opgesteld. In deze notitie is een overzicht gegeven van de stand van zaken en de wijze van aanpak van de handhaving in de zin van de geldende voorschriften op het gebied van de ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). De uitgangssituatie voor controle op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld. De prioritering van handhavingszaken kan in het handhavingsprogramma worden teruggevonden.

¹⁸ Notitie Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011-2014.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. De voorbereidingsprocedure is onder de vigeur van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ingezet. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden en hierin is bepaald dat ontwerpbestemmingsplannen die voor 1 juli in procedure gebracht zijn onder de vigeur van de WRO blijven vallen. Ontwerpbestemmingsplannen die pas na deze datum in procedure gebracht worden, zoals het bestemmingsplan "Reek Zuid" vallen onder de vigeur van de nieuwe Wro.

8.2 Vooroverleg

In het kader van de voorbereiding op de formele bestemmingsplanprocedure is overleg gevoerd met betrokken instanties. Naar aanleiding van dit vooroverleg zijn de volgende adviezen ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Handhaving;
- Waterschap Aa en Maas, afdeling Integraal Beleid.

Als separate bijlage is de notitie inspraak en (voor)overleg opgenomen. In deze notitie zijn de reacties van deze instanties samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien. Voor de aanpassingen die gedaan zijn naar aanleiding van het (voor)overleg wordt korthedshalve verwezen naar de separate bijlage.

8.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk en mondeling een reactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn inspraakreacties ontvangen. De inspraaknotitie is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In deze notitie is ingegaan op de reacties en zijn deze van een standpunt van de gemeente voorzien.

Voor de wijzigingen die als gevolg van inspraakreacties in het plan zijn doorgevoerd, wordt korthedshalve verwezen naar deze separate bijlage.

8.4 Vervolg

Het bestemmingsplan is vervolgens als ontwerp ter inzage gelegd en er zijn enkele zienswijzen ingediend. Omdat nadien in het plan dermate structurele wijzigingen hebben plaatsgevonden, is ervoor gekozen het plan opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De eerder genoemde zienswijzen zijn beschouwd bij de totstandkoming van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Op dit plan is artikel 2.9 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. De Crisis- en herstelwet is gericht op de versnelling van infrastructurele projecten, andere grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. De consequenties hiervan zijn dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. In een beroepschrift dient vermeld te worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Verder betekent dit een versnelde uitspraak van de rechter (binnen 6 maanden) alsmede de invoering van de 'relativiteitsvereiste' in beroep. Dit vereiste houdt in dat de bestuursrechter een besluit niet vernietigt als de ingeroepen rechtsregel heel duidelijk niet strekt tot de bescherming van de belangen van degene die beroep heeft ingesteld. De gemeenteraad dient bij het vaststellen van het bestemmingsplan te bepalen dat de Crisis- en herstelwet op het plan van toepassing is.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Bodemonderzoek**
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 3: Infiltratieonderzoek**
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 5: Flora en fauna onderzoek**
- Bijlage 6: Vooroverleg en inspraak**

Regels

