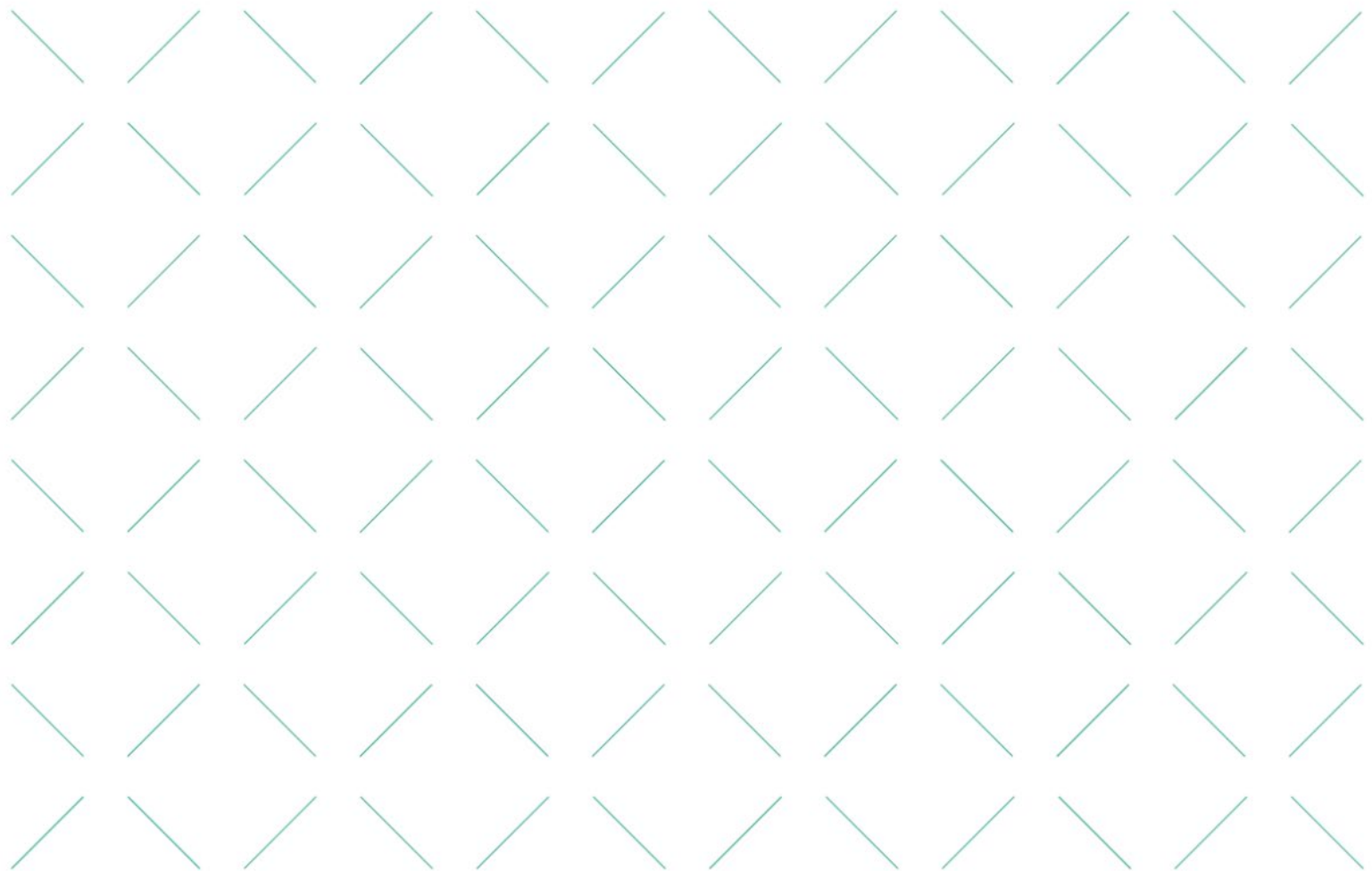


bestemmingsplan

REEK ZUID - 2023

Vast te stellen 25 mei 2023



bestemmingsplan

REEK ZUID - 2023

documentstatus	Vast te stellen
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1991.bpree2023reekzuid--
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	25 mei 2023
projectnummer	LAD009

Inhoudsopgave

Toelichting		6
Hoofdstuk 1	Inleiding	8
1.1	Aanleiding en doel	8
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	11
1.4	Relatie met beeldkwaliteitplan	14
Hoofdstuk 2	Plan	15
2.1	Bestaande situatie	15
2.2	Nieuwe bebouwing en functies	16
2.3	Verkeer en parkeren	20
2.4	Groen en water	22
2.5	Beeldkwaliteit	22
2.6	Duurzame en gezonde leefomgeving	24
Hoofdstuk 3	Beleid	27
3.1	Nationaal niveau	27
3.2	Provinciaal niveau	29
3.3	Gemeentelijk niveau	34
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	37
4.1	Bodemkwaliteit	37
4.2	Bedrijven en milieuzonering	37
4.3	Externe veiligheid	39
4.4	Volksgesondheid	45
4.5	Geurhinder veehouderijen	48
4.6	Geluid	51
4.7	Luchtkwaliteit	52
4.8	Archeologie	54
4.9	Cultuurhistorie	55
4.10	Natuurwaarden	56
4.11	Waterparagraaf	59
4.12	Milieueffectrapportage	71

Hoofdstuk 5	Handhaving	73
5.1	Beleidskader	73
5.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	74
5.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	74
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	75
6.1	Planvorm	75
6.2	Verbeelding	75
6.3	Planregels	76
Hoofdstuk 7	Haalbaarheid	83
7.1	Financieel	83
7.2	Maatschappelijk	83
Bijlagen toelichting		85
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan en landschappelijke inrichting	85
Bijlage 2	Behoeftte onderzoek	85
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek	85
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	85
Bijlage 5	Flora en fauna onderzoek	85
Bijlage 6	Aanvullend Ecologisch onderzoek	85
Bijlage 7	Stikstofdepositieonderzoek	85
Bijlage 8	Waterhuishoudkundig plan	85
Bijlage 9	Infiltratieonderzoek	85
Bijlage 10	Milieueffectrapportage	85
Bijlage 11	Omgevingsdialoog	85
Bijlage 12	Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	85
Regels		87
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	89
Artikel 1	Begrippen	89
Artikel 2	Wijze van meten	103
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	107
Artikel 3	Bedrijf - 1	107
Artikel 4	Groen	112
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	114
Artikel 6	Wonen	116

Artikel 7	Wonen - Werken 1	123
Artikel 8	Wonen - Werken 2	130
Hoofdstuk 3	Algemene regels	135
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	135
Artikel 10	Maatvoering parkeerplaats	135
Artikel 11	Algemene bouwregels	135
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	138
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	140
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	141
Artikel 15	Overige regels	142
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	145
Artikel 16	Overgangsrecht	145
Artikel 17	Slotregel	146
Bijlagen regels		147
Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten	147
Bijlage 2	Waterhuishoudkundig plan	147

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Reek Zuid - 2023" van de gemeente Maashorst.

1.1.1 Aanleiding

Sinds 2011 geldt het bestemmingsplan Reek-Zuid dat voorziet in het ontwikkelen van woonwerk kavels tussen de 750 m² en 1.775 m². De gemeente heeft de gronden in eigendom en sinds 2011 heeft de gemeente deze woon-werkkavels in de verkoop. Om verschillende redenen viel de vraag naar deze woon-werkkavels de afgelopen jaren tegen. De wens van de gemeente is dan ook om vraag op Reek-Zuid maximaal te faciliteren door het vigerende bestemmingsplan 'Reek Zuid - 2011' te herzien zodat de lopende (gewenste) initiatieven gerealiseerd kunnen worden en er meer flexibiliteit ontstaat.

Hiervoor wenst de gemeente onder andere een deel van het plangebied herbestemd worden naar 'Bedrijf' in plaats van 'Wonen-Werken-1'. Ook zijn tussentijds vergunningen verleend die niet rechtstreeks pasten in het bestemmingsplan, maar wel gewenst waren. Deze ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Voorgaande functieveranderingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal op verschillende delen moeten worden herzien.

1.1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de ruimte voor de verwachtingen in de komende tien jaar.

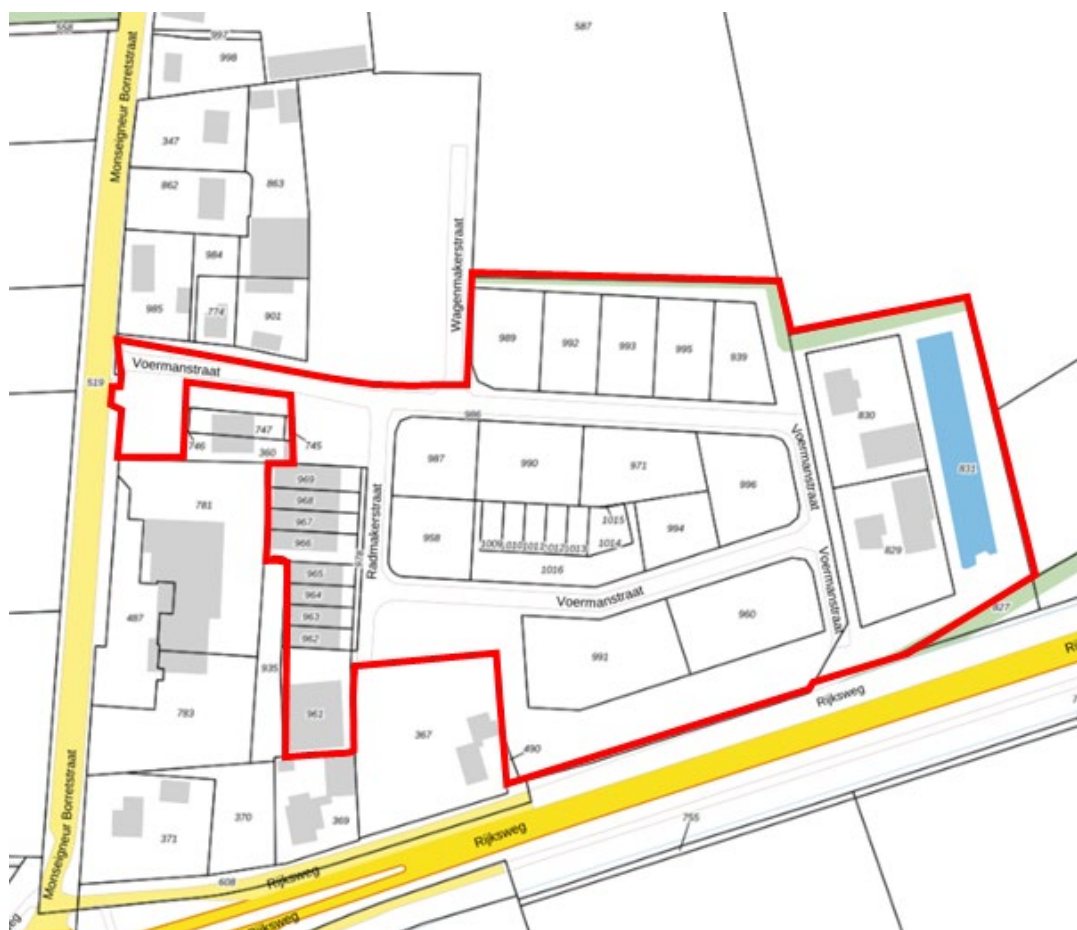
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



LIGGING PLAANGEBIED

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



BEGRENZING PLANGEBIED

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie L, nummers 490, 829, 830, 831, 939, 958, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 971, 978, 986, 987, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 1009, 1010, 1011, 1212, 1013, 1014, 1015, 1016. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 4 ha. De gronden zijn deels in eigendom van de gemeente Landerd en deels in particulier eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen "Reek-Zuid 2011", vastgesteld door de gemeenteraad op 15 maart 2012 en "Parapluplan wonen en parkeren Landerd", vastgesteld op 27 juni 2019. Daarnaast zijn ter plaatse van waterberging abusievelijk ook de bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Buitengebied, herziening 1" vastgesteld (15 maart 2013 en 1 oktober 2015). Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding van "Reek Zuid - 2011". De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Werken - 1', 'Wonen - Werken - 2', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor:

- | | |
|--------------------|--|
| Wonen | <ul style="list-style-type: none">- het wonen in woningen;- de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in of bij een woning door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot ten hoogste 40% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een maximum van 45 m²;- parkeervoorzieningen, waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen perceel gerealiseerd dienen te worden; |
| Wonen - Werken - 1 | <ul style="list-style-type: none">- wonen in vrijstaande bedrijfswoningen;- industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan;- administratieve dienstverlening die ondergeschikt is en ten dienste staat van de bestemmingsomschrijving als bedoeld in sub b;- productiegebonden detailhandel die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten als genoemd in sub b tot een maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf;- in- en uitritten;- parkeervoorzieningen, waarbij minimaal 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte op eigen perceel gerealiseerd dienen te worden;- groenvoorzieningen. |
| Wonen - Werken - 2 | <ul style="list-style-type: none">- wonen op de verdieping;- industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;- administratieve dienstverlening die ondergeschikt is en ten dienste staat van de bestemmingsomschrijving als bedoeld in |

- sub b;
 - productiegebonden detailhandel die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten als genoemd in sub b tot een maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf;
 - in- en uitritten;
 - parkeervoorzieningen, waarbij minimaal 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte op eigen perceel gerealiseerd dienen te worden;
 - groenvoorzieningen.
- Verkeer - Verblijf
- buurtwegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
 - perceelontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
 - rijwiel- en voetpaden en daarmee verband houdende voorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;
 - afvalcontainers;
 - groenvoorzieningen;
 - water, waterbergingen en watergangen;
 - speelvoorzieningen;
 - jongerenontmoetingsplaatsen;
 - voorzieningen van beeldende kunst;
 - voorzieningen van algemeen nut.
- Groen
- groenvoorzieningen;
 - plantsoenen en groenstroken;
 - watergangen en -partijen (waterberging);
 - rijwiel- en voetpaden;
 - speelvoorzieningen;
 - in- en uitritten;
 - jongerenontmoetingsplaatsen;
 - voorzieningen van beeldende kunst;
 - voorzieningen van algemeen nut.

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geldt gedeeltelijk de aanduiding 'bouwvlak', waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden.

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Werken - 1' geldt gedeeltelijk de aanduiding 'bouwvlak', waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden. Tevens geldt

gedeeltelijk de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Werken - 2' geldt gedeeltelijk de aanduiding 'bouwvlak', waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden.

Voor het gehele plangebied gelden de parkeerregels uit het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd". Met dit bestemmingsplan is een uniforme regeling vastgesteld waarin de parkeernormen, regels voor laden en lossen en de maatvoeringen voor parkeerplaatsen vastliggen voor de diverse functies.

Zoals hiervoor aangegeven is abusievelijk over de aan de oostzijde gelegen waterberging in het bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Omdat de waterberging behouden dient te blijven zal in voorliggend bestemmingsplan het betreffende plandeel weer bestemd worden als bestemming 'Groen'.

Conclusie

De voorgenoemde herbestemmingen zijn niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Relatie met beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) dient als kader- en toetsingsdocument ten aanzien van welstand. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit.

Tevens dient het document als kader voor privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de grondafnemers t.a.v. erfafscheidingen, materialen en bestrating in het openbaar gebied.

Veel onderdelen van dit beeldkwaliteitsplan zijn overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan Reek-Zuid uit 2012. Dit omdat de invulling en het beeld van Reek-Zuid dat toen is opgenomen in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan nog steeds van toepassing is. Het doel van dit nieuwe beeldkwaliteitsplan is om meer vrijheden te creëren in de indeling van de percelen.

De ruimtelijke kwaliteit en de opzet van het gebied als Woon-Werk plek blijft behouden en zal ook in de uitstraling gelijk blijven aan de oorspronkelijke plannen.

Hoofdstuk 2 Plan

2.1 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 Maasoevers. 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 een tijd geleden 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. Het 10 jaar geleden vastgestelde bestemmingsplan Reek Zuid - 2011 omvatte een mix van bedrijven, woningen in combinatie met werken en reguliere woonbestemmingen. Een groot deel van de kavels is echter onbebouwd gebleven en ligt in de huidige situatie braak.

2.2 Nieuwe bebouwing en functies

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet



STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het stedenbouwkundig plan van Reek-Zuid sluit qua verkaveling en bebouwing aan op de bestaande lintstructuur van de Mgr. Borretstraat door middel van enkele reguliere woonpercelen. Vanaf deze straat loopt de toegangsweg het gebied in. Het noordelijke gedeelte van Reek-Zuid wordt bepaald door Woon-Werk kavels, deze zijn aanwezig aan beide zijde van de straat.

In het plangebied wordt een aantal woon-werkkavels gerealiseerd van verschillende afmetingen. Op elke kavel wordt een woning en een losstaand bedrijfspand gerealiseerd. Het zuidelijke deel moet aansluiten bij de woonwerkfunctie in omliggende woonwerkgebied, waar werken best zichtbaar mag zijn. De voorgevel dient wel voor 60% een representatieve uitstraling te hebben.





De ontsluiting van het gebied verloopt in het plangebied via een lus die aansluit op de hoofdontsluiting van het dorp, de Mgr. Borretstraat.

Aan de noord, oost- en zuidgrenzen van het plangebied wordt de groene opgaande beplanting in stand gehouden. Deze beplanting zorgt voor een overgang richting het buitengebied en tevens voor een afscherpende werking. Hierdoor zullen de bedrijfspanden geen beeldbepalende elementen zijn vanaf de provinciale weg of vanaf het buitengebied.

In paragraaf 3.2 van het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1 en onderstaande afbeelding) is het plan uitgewerkt in 5 deelgebieden:

- aan het lint;
- aaneengesloten werken met wonen;
- woon + werk;
- werken.



-  Aan het lint
-  Aaneengesloten werken met wonen
-  Woon + Werk
-  Werken

DEELGEBIEDEN BEELDKWALITEIT

2.2.2 Functionele indeling

Deelgebied 1 'Aan het lint'

Het deelgebied 1 'Aan het lint' is bestaande bebouwing aan de Mgr. Borretstraat. Deze bebouwing zal conform de huidige situatie worden behouden of worden gebouwd. Tevens is de toegangsweg tot het plangebied aan de Mgr. Borretstraat gelegen.

Deelgebied 2 'Aaneengesloten werken met wonen'

Binnen dit deelgebied worden kleinschalige geschakelde woonwerkcombinaties gerealiseerd. Dit zijn woningen gesitueerd boven bedrijfsunits. Dit gebouw wordt projectmatig ontwikkeld.

Deelgebied 3 'Woon + werk'

Op de kavels binnen dit deelgebied staan vrijstaande woningen bij een vrijstaand bedrijfspand (kaveloppervlak 750-1500 m²). Een woning zonder losse bedrijfsbebouwing is mogelijk mits de bedrijfsmatige functie inpandig in de woning is op te lossen waarbij de uitstraling van het geheel het beeld heeft van een woonfunctie. De woningen staan aan de voorzijde van het perceel en zijn hierdoor beeldbepalend voor de omgeving. Wanneer een perceel aan twee zijde grenst aan openbaar gebied zal de woning in deze hoek van het perceel moeten worden gerealiseerd. Om aan de sluiten bij de kleinschalige dorpse opzet is het van belang dat zowel de woningen als de bedrijfspanden los van elkaar staan en niet aan elkaar vast worden gebouwd.

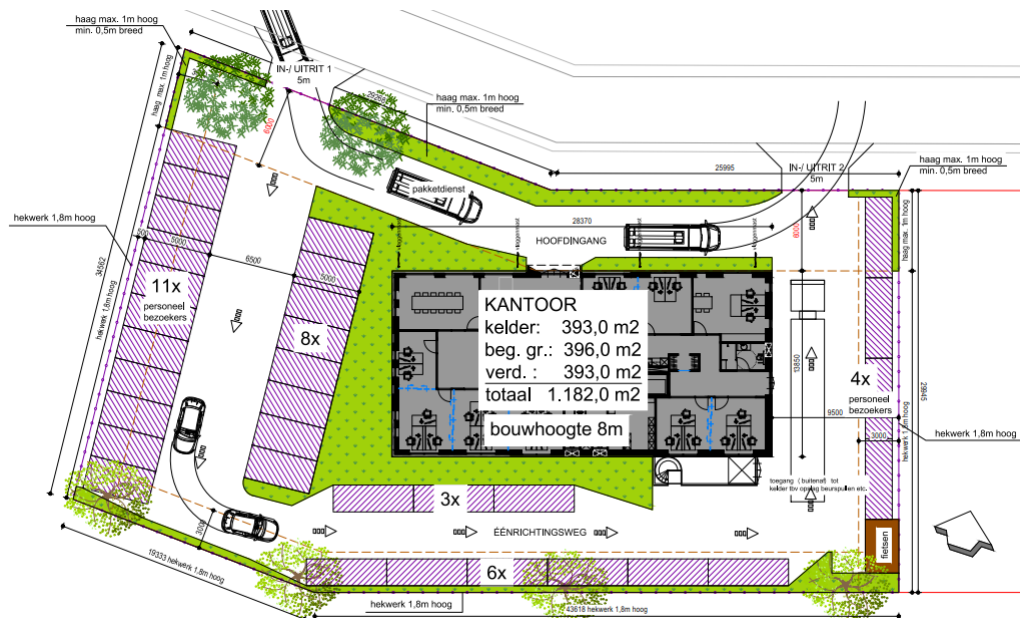
Deelgebied 4 'Werken'

Op de kavels binnen dit deelgebied worden alleen bedrijfspanden gerealiseerd zonder woningen. Om een goede aansluiting met de woonomgeving te realiseren zal de uitstraling van de gevel die gelegen is richting openbaar gebied een hoogwaardige / representatieve uitstraling moeten krijgen. Wanneer er meerdere gevels gelegen zijn richting het openbaar gebied (hoek percelen) zullen dus meerdere gevels een representatieve uitstraling moeten krijgen.

Kantoorpand

Aan de zuidzijde van het plangebied is het gewenst een kantoorpand toe te staan. Een kantoor op deze plek is niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan Reek-Zuid 2011. Het is gewenst hier een kantoorpand op deze plek mogelijk te maken omdat een kantoorfunctie hier aansluit bij de gewenste lage milieubelasting richting de bestaande woning en past in zijn gemengde omgeving met wonen, wonen-werken en alleen werken.

Verder heeft de beoogde kantoorfunctie een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van perceel en gebouw, wat zeer wenselijk is in een gebied waar ook gewoond wordt.



Het kantoorpand krijgt aan alle zijden een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling, net als de perceelsinrichting. Met de ligging van het pand op 6 meter van de voorste perceelsgrens is het kwalitatief hoogwaardige pand bepalend in het straatbeeld en wordt goed aansluiting gevonden bij het geprojecteerde pand op naastgelegen perceel dat ook relatief dicht tegen de voorste perceelsgrens is gesitueerd. Het parkeren vindt plaats aan de zijkant en achterkant van het gebouw, waardoor er minder auto's het straatbeeld bepalen. Zowel in het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan is voor de bedrijvigheid aan de zuidkant van het gebied opgenomen een minimale afstand van representatieve bebouwing tot de voorste perceelsgrens van 5 meter. Daar mag representatieve bebouwing worden gerealiseerd en het bedrijfsfunctionele gedeelte dient op 2 meter achter de voorgevel te worden gerealiseerd.

Om het kantoor op deze plek mogelijk te maken is in artikel 3.1 van de regels onder f opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een kantoor is toegestaan. Ook op de verbeelding is hier de aanduiding 'kantoor' opgenomen.

Bedrijfsbebouwing

Het is belangrijk dat de bedrijfsgebouwen in het gebied los van elkaar gerealiseerd worden om het kleinschalige karakter op Reek-Zuid te behouden. Bij het reeds vergunde bedrijfsverzamelgebouw mag wel aaneengesloten worden gebouwd.

De kleinschaligheid wordt geborgd door een bebouwingsvrije zones van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in de regels op te nemen. Bij het bedrijfsperceel aan de zuidzijde van het plangebied is een afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens acceptabel omdat het kantoorpand op naastgelegen perceel al op ruime afstand van de perceelsgrens is voorzien. Zowel het kantoorpand als het bedrijfspand in de zuidelijke strook mogen tot op 1 meter van de achterste perceelgrens worden gebouwd, omdat ten zuiden daarvan voldoende open ruimte is. Het kleinschalige karakter op Reek-Zuid ter plaatse van de bedrijvigheid aan de zuidkant blijft voldoende geborgd. Daarnaast zijn het beeldkwaliteitsplan regels opgenomen waaraan bouwplannen moeten voldoen.

2.3 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het binnenterrein van het plangebied loopt via de reeds aanwezige ontsluiting met een breedte van 12.00 meter door het plangebied. Deze ontsluitingsstructuur 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.

Uitgaande van de 4 reguliere (8 verkeersbewegingen/woning) ten opzichte van 1 woning aan de Mgr. Borretstraat zal er een toename van ca. 25 verkeersbewegingen ten gevolge van de woningen zijn.

Daarnaast zal door het toestaan van een kantoor op de locatie in het zuiden van het plangebied het aantal verkeersbewegingen wel toenemen, maar het aantal zware vrachtwagens zal afnemen. Bij de berekening van de kwaliteit van de luchtkwaliteit is in worst-case rekening gehouden met een toename van het aantal verkeersbewegingen van 150.

In het gebied is reeds 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.

In onderstaande tabel zijn de geldende parkeernormen voor het Reek-Zuid terrein opgenomen:

	Per	Norm
Koop, huis, vrijstaande	woning	2,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	woning	2
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	100 m ² bvo	2,35
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	100 m ² bvo	1,05

Binnen **Deelgebied 1 'Aan het lint'** gelden de normen voor de woningen waarbij minimaal 2 woningen op eigen terrein geparkeerd dienen te worden. Voor het grootste deel betreft dit bestaande woningen met bestaande parkeerplaatsen. De 2 nieuwe hoekwoningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de 2 nieuwe rijwoningen worden direct aansluitend aan het woonblokje 4 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Binnen **Deelgebied 2 'Aaneengesloten werken met wonen'** is in verband met het bedrijfstype waarbij de bedrijfsunits aaneengesloten zijn gebouwd afgeweken van het 'Parapluplan Parkeren'. Op grond van het parapluplan moeten 46 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan zijn er 33 op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast zullen 13 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg worden aangelegd. Deze zijn opgenomen in het inrichtingsplan van het gebied en zullen in een groene setting worden aangelegd.

Binnen **Deelgebied 3 'Woon + werk'** dienen per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Daarnaast dienen de benodigde parkeerplaatsen voor het bedrijf worden gerealiseerd op eigen terrein. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zal hieraan getoetst worden.

Binnen **Deelgebied 4 'Werken'** dienen de benodigde parkeerplaatsen voor het bedrijf worden gerealiseerd op eigen terrein. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zal hieraan getoetst worden.

2.4 Groen en water

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 groenzone 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. In de regels is opgenomen dat 50% van de benodigde waterberging van de bedrijven op eigen terrein (of gezamenlijk ter plaatse van de noordelijke woon-werkwoningen) dient te worden gerealiseerd. De reeds aangelegde waterberging ten westen van de bedrijven is voldoende groot om de resterende 50% en berging van het water van de wegen op te vangen (zie ook de waterparagraaf 4.11). De groene randen zijn zodanig gedimensioneerd dat ook binnen deze randen bergingscapaciteit kan worden gerealiseerd.

De wijze waarop de groene randen ingevuld gaan worden staan beschreven in paragraaf 5 van het beeldkwaliteitsplan in bijlage 1. Hieronder is een schematische weergave van de nieuwe beplanting opgenomen.



2.5 Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan (bijgevoegd in bijlage 1) dient als kader- en toetsingsdocument ten aanzien van welstand. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit. Tevens dient dit document als kader voor privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de grondafnemers t.a.v. erfafscheidingen, materialen en bestrating in het openbaar gebied.

Bij het oprichten van een bouwwerk is sprake van invloed van het bouwwerk op de publieke ruimte. Bouwaanvragen worden beoordeeld op de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap en/of stedenbouwkundige context. Algemeen uitgangspunt is dat een bouwwerk zich aanpast aan de karakteristiek van het gebied waarin dit wordt ontwikkeld.

In het beeldkwaliteitsplan zijn per deelgebied de ruimtelijke en architectonische randvoorwaarden voor de gebouwen benoemd. De ruimtelijke eisen zijn ook in de bestemmingsplanregels vastgelegd.

Een belangrijk aspect ten aanzien van het ruimtelijk beeld is de afstanden tot de verschillende perceelsgrenzen. Hierna zijn de overwegingen daarbij kort verwoord.

- Op de woonwerkkavels binnen de bestemming 'Wonen - Werken 1' op Reek-Zuid dient de afstand van de voorste perceelsgrens tot bedrijfsbebouwing minimaal 10 meter te bedragen. Daarbij is er rekening mee gehouden dat er een bedrijfswoning wordt gesitueerd, waarvan de voorgevel van die bedrijfswoning op minimaal 5 meter van de voorste perceelsgrens moet zijn gesitueerd.
- Aan de zuidkant van Reek-Zuid binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' wordt geen wonen toegestaan maar alleen bedrijvigheid. Daarmee vervalt de noodzaak om een afstand te hanteren tussen de voorste bebouwingsgrens van een woningen en de voorste bebouwingsgrens van de bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat aan de zuidkant, waar alleen bedrijfsbebouwing is voorzien, de bedrijfsbebouwing op 5 meter van de voorste perceelsgrens aanvaardbaar is, mits dit kwalitatief representatieve bebouwing is zoals is beschreven in het beeldkwaliteitsplan. De bedrijfsfunctionele bebouwing dient op minimaal 2 meter achter de representatieve bebouwing gesitueerd te worden. Het is daarbij van belang dat aan de voorkant het representatieve gedeelte minimaal 2/3 deel beslaat van de totale voorgevel met als doel het representatieve deel dominant te laten zijn. De bedrijfsfunctionele bebouwing mag ook zichtbaar zijn omdat Reek-Zuid immers een woonwerkgebied is.

Daarnaast zijn ook beeldkwaliteitseisen ten aanzien van erfafscheidingen, de openbare ruimte en de landschappelijke inrichting beschreven.

2.6 Duurzame en gezonde leefomgeving

2.6.1 Inleiding

"Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de noden van het heden zonder de behoeftevoorziening van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Het gaat daarbij om meer dan alleen de zorg om het milieu. Een ontwikkeling is duurzaam als ook rekening wordt gehouden met economische, menselijke en sociale aspecten. Want niet alleen natuurlijke bronnen zijn schaars, ook een hoogopgeleide en gezonde bevolking, goed werkende sociale netwerken, maatschappelijk vertrouwen, machines en infrastructuur zijn niet onbeperkt aanwezig."

2.6.2 Energie

De ontwikkeling van Reek-Zuid start op het moment dat duidelijk is dat de uitwerking van het klimaatakkoord ertoe leidt dat er een grote opgave ligt in de gebouwde omgeving ten aanzien van de energietransitie. De landelijke opgave voor 2030 bestaat uit 49% reductie van CO₂ uitstoot en in 2050 moet de CO₂ uitstoot 0 zijn. Dit betekent bij de ontwikkeling van Reek-Zuid dat gebruik van energie en de wijze waarop dit wordt ingevuld een belangrijke positie inneemt omdat er op termijn geen fossiele brandstoffen meer gebruikt zullen worden en er alleen gebruikt wordt gemaakt van hernieuwbare energie. Met ingang van 1 juli 2018 is landelijk een eerste stap gezet en mogen geen nieuwe gasaansluitingen worden gerealiseerd. Bij dit plan is daarom energie neutrale ontwikkeling van deze locatie het uitgangspunt. Voor de nieuwe ontwikkelingen is BENG het uitgangspunt. De energiebehoefte en de wijze waarop de energie lokaal wordt opgewekt dient in een vroeg stadium onderzocht te worden. Waar liggen de kansen voor dit gebied? Liggen er kansen voor collectieve voorzieningen? Hoe kan er in het ontwerp optimaal gebruikt worden gemaakt van de zon?

Omdat hier sprake is van individuele ondernemers en bouwplannen zullen voorgaande zaken deel uit maken van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

2.6.3 Water

Met een veranderend klimaat is het Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) van belang. Met toenemende stortbuien neemt de druk op het rioolsysteem toe met grote overlast voor gebouwen en de openbare ruimte tot gevolg. Door het slim toepassen van halfverharding en groene daken kan het hemelwater tijdelijk worden vastgehouden en vertraagd worden afgevoerd.

Daarnaast geeft minder verharding minder hittestress bij warme dagen en zorgt het water in de openbare ruimte voor verkoeling.

2.6.4 Groen

Vanwege de ligging tegen het stedelijk gebied zijn natuurwaarden niet vanzelfsprekend. De beoogde groene uitstraling van de openbare ruimte biedt echter kansen om een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, maar ook voor gebiedseigen planten en dieren te creëren. Door groen met natuurwaarden toe te passen, neemt de biodiversiteit en uitstraling van het groen toe. Daarnaast zorgt meer groen voor een gezondere leefomgeving vanwege de opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress.

2.6.5 Mobiliteit

De mobiliteitsvraag is onderhevig aan de toenemende techniek en heeft zijn weerslag op het ontwerp van de openbare ruimte. De toenemende vraag naar elektrische auto's vraagt bijvoorbeeld ook om de juiste voorzieningen. Daarnaast is er een toename van het aantal deelauto's en zijn we met z'n allen steeds meer aan het bestellen. Het ene leidt tot minder parkeerbehoefte, het ander leidt tot meer verkeersbewegingen door bezorgdiensten. Door de juiste voorzieningen te treffen wordt voorzien in de behoefte van de verschillende mobiliteitsvragers. Door ook goede verbindingen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer te ontwerpen, wordt het gebruik van de auto ontmoedigt, het geen leidt tot minder fijnstof en druk op de wegen.

2.6.6 Natuurinclusief bouwen

In het kader van duurzaam bouwen is ook natuurinclusief bouwen een belangrijk aspect. Onder natuurinclusief bouwen volgen wij de definitie van de gemeente Den Haag: *oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. tuinen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.*

De gemeente Landerd wenst de bewoners, ondernemers en ontwikkelaars binnen bedrijventerrein Reek-Zuid te stimuleren natuurinclusief te bouwen. Dit natuurinclusief bouwen kan gebouwgebonden zijn of in de buitenruimte plaatsvinden. Hierbij geldt dat de maatregelen elkaar kunnen versterken.

Voorbeelden van natuurinclusief bouwen zijn:

Gebouwgebonden:

- inbouwstenen voor gierzwaluwen, huismussen, vleermuizen, bijen inmestselen;
- plaatsen van nestpannen tussen dakpannen;
- volledig toegankelijke nokvorst voor gierzwaluwen en/of vleermuizen plaatsen;
- volledig toegankelijke spouwmuur of tussenspouw voor vleermuizen realiseren;
- toegang en ruimte voor vleermuizen in (schijn)schoorstenen realiseren;
- groen dak, zowel bij platte als bij hellende daken;

Buitenruimte

- halfbestrating toepassen;
- gebouwgebonden buitenruimte inzaaien met ecologisch bloemenmengsel;
- planten van inheemse boomsoorten;
- vleermuisvriendelijk verlichten van buitenruimte;
- plaatsen van een huiszwaluwtil.

Met de ondernemers / ontwikkelaar zal in de koop/realisatie-overeenkomst afspraken gemaakt worden over de wijze waarop natuurinclusief bouwen binnen het plangebied wordt toegepast. Ook zal bij de uitwerking van de openbare ruimte dit aspect meegenomen worden.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Nationaal niveau

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en inmiddels in werking treden. In de NOVI benoemt het Rijk benoemt 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de maatschappelijke opgaven en de rol van het Rijk in het uitvoeren van deze opgaven. De maatschappelijke opgaven zijn in vier prioriteiten samengevat:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovendien is de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot, waardoor verschillende belangen betreft ruimtelijke ontwikkelingen nu en dan botsen. Hoewel wordt gestreefd het implementeren van de diverse belangen, is dit niet altijd mogelijk. Soms dienen scherpe keuzes gemaakt worden en moeten belangen afgewogen worden. Om dit te bewerkstelligen omvat de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe indeling binnen de bestaande contouren van het bedrijventerrein Reek Zuid. Door gericht een andere bedrijven toe te laten binnen het plangebied wordt beter aangesloten aan de behoefte en is er sprake van mogelijk maken van economisch groeipotentieel.

Het initiatief zal daarnaast onder meer bijdragen aan de energietransitie en de klimaatadaptieve aanpak door in de anterieure overeenkomst afspraken te maken. Door de vestigingsmogelijkheden aan te passen aan de behoefte sluit het aanbod binnen het bestemmingsplan beter aan en sluit het bestemmingsplan aan bij het beleid omtrent 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan het beleid, zoals omschreven in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland.

Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt niet binnen een van de aanduidingen van het Barro.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bro.

Betekenis voor het plangebied

Onderhavig planvoornemen voorziet in de wijziging van het aanbod bedrijfskavels binnen een planologisch (en deels fysiek) bestemd bedrijventerrein. De wijziging van het type bedrijfskavels volgt de vraag die er de afgelopen jaren is ontstaan. Dit betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat betreft de toevoeging van reguliere woningen aan de Mgr. Borretstraat geldt het volgende:

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Zowel de wijziging van de bedrijfskavels als de toevoeging van 3 reguliere woningen (er was reeds 1 woning mogelijk) voldoet daarmee aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Het planvoornemen leidt tot een functiewijziging voor woon en woon-werkkavels binnen de kern Reek. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen en bedrijven in overleg met de gemeente. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.

ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een

klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Door, zo mogelijk infiltratie of berging in groene daken van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen/bedrijven en de inrichting van de percelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan en in afspraken met de gemeente nader uitgewerkt.

- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. Binnen de kern Reek is sprake van een vrage naar diversiteit in woning/bedrijfsaanbod. De concrete vrage naar woon-werkkavels binnen de kern Reek kan hiermee worden ingevuld.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen en bedrijven op basis van het beeldkwaliteitsplan wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2023 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig project zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

3.2.2.1 De toedeling van functies

Het planvoornemen leidt tot een functiewijziging voor woon en woon-werkkavels binnen de kern Reek. Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied 'Landelijke kern'. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 IOV woningen en voorzieningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken.

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor een beperkte functiewijziging binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling moet minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen voldoen.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Onderhavig planvoornemen is stedenbouwkundig ingepast (zie paragraaf 2.2 en bijlage 1). Daarnaast voldoet het plan aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.

- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Onderhavig plan betreft een functiewijziging binnen het gebied Reek Zuid om te kunnen voldoen aan de behoefte aan kleinere woon-werk kavels en bedrijfskavels zonder bedrijfswoning. Hiermee wordt voor een invulling gezorgd voor het deels braakliggende plangebied. Hiermee draagt dit planvoornemen bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik.

- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

Onderhavig plan betreft een functiewijziging iop het bestaande bedrijventerrein Reek Zuid waarbij het mogelijkheden biedt voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplannen behorende bij dit planvoornemen.

- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en*

voldoende ruimte voor de opvang van water;

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in paragraaf 4.11 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Daarnaast worden middels het beeldkwaliteitsplan ook eisen gesteld aan het ontwerp van de kavels en openbare ruimte. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.

- e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.

- f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging in het gebied Reek Zuid om aan de veranderde behoefte te voorzien. In de huidige situatie zijn veel van de kavels onbebouwd. Door middel van de functiewijziging zal er een gunstiger vestigingsklimaat ontstaan voor de woon-werkkavels. Door meer bedrijvigheid aan te trekken zal de lokale economie worden versterkt.

3.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

3.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaarderecreatie.

Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat er een functiewijziging plaatsvindt binnen het bestaand stedelijke gebied van Reek waardoor een braakliggend gebied ingevuld kan worden.

De situering van de woningen sluit aan bij de verkavelingsstructuur in directe omgeving. Er wordt zowel aansluiting gezocht bij de omliggende percelen en woningen qua afmeting en inhoud van de bebouwing.

Het planvoornemen leidt tot een functiewijziging voor woon en woon-werkkavels binnen de kern Reek, waarbij de plannen aansluiten bij de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie (paragraaf 3.1). Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

3.2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk niveau

3.3.1 Structuurvisie gemeente Landerd

In de Structuurvisie gemeente Landerd is het ruimtelijk beleid van de gemeente onderverdeeld in beleidsvelden: wonen, economie, voorzieningen, omgeving en eigenheid en mobiliteit.

Wonen

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

- het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen;
- het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente);
- het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 4 reguliere woningen aan de Mgr. Borretstraat. Aangezien de te realiseren woningen op starters zijn gericht, levert het project een gezonde bijdrage aan het gemeentelijke woningaanbod. Het project geeft hiermee invulling aan de ambities die de structuurvisie verwoordt.

Economie

De economie van Landerd rust op vier pijlers die elk hun eigen dynamiek kennen. De (door) ontwikkeling van bedrijven is in de eerste plaats afhankelijk van de individuele ondernemer.

De gemeente faciliteert en probeert kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering zijn ook binnen dit thema centrale begrippen.

De economie van Landerd rust op vier pijlers:

1. De reguliere bedrijven, veelal gevestigd op de verschillende bedrijventerreinen;
2. De agrarische sector, van oudsher een belangrijke economische speler in de gemeente;
3. De op verzorging en dienstverlening gerichte ondernemingen, die overwegend in de centra van de kernen zijn gevestigd; onder dienstverlening wordt in dit verband bedoeld detailhandel, middenstand en kantoorfuncties;
4. De toeristisch-recreatieve sector.

Voorliggend bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de eerste pijler.

Voor de bedrijventerreinen wordt het in de Structuurvisie Bedrijventerreinen / de Ruimteplanner vastgelegde beleid gecontinueerd. Dit beleid is gericht op:

- Het (waar mogelijk) faciliteren van de bestaande bedrijven;
- Het doelmatig blijven benutten van de bestaande terreinen.

Bedrijven in de gemeente Landerd worden waar mogelijk ruimtelijk gefaciliteerd om in de gemeente te kunnen blijven ondernemen. Daarbij dient primair gebruik te worden gemaakt van de mogelijkheden die bestaande bedrijventerreinen binnen de dorpen bieden.

Voor de solitaire vestiging van bedrijven wordt steeds gekeken naar mogelijke maatwerkoplossingen, waarbij in de afweging centraal staan:

- De toekomst van het bedrijf én;
- De aard en kwaliteit van de locatie.

Conclusie

Juist het faciliteren van bestaande (kleinere) bedrijvigheid door op dit bestaande bedrijventerrein mogelijkheden te scheppen voor meer diversiteit aan de bedrijvigheid past precies binnen het beleid van de structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

4.1.2 Analyse

In het plangebied is nu al een combinatie van wonen en werken mogelijk. De wijziging betreft het veranderen van de bestemming 'Wonen - Werken - 1' naar 'Bedrijf - 1' in een deel van het plangebied. Op deze kavels zijn dan geen bedrijfswoningen meer toegestaan. Er is dus geen sprake van een wijziging naar gevoeliger gebruik.

Een bodemonderzoek is tijdens de planologische procedure niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied.

In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

4.2.2 Analyse

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 bedrijfssoort aangegeven welke milieu invloed (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 bedrijfssoort 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).

Met voorliggend bestemmingsplan worden enkele wijzigingen in de verkaveling en de indeling van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn in tegenstelling tot het vigerende plan geen bedrijfswoningen meer toegestaan. Met deze wijzigingen wordt echter niet afgeweken van de in het vigerend bestemmingsplan aangegeven milieucategorieën. Daarmee is er geen grotere hinder te verwachten na deze bestemmingswijziging.

Gezien de verkavelingsopzet is ervoor gekozen dat zich op de te ontwikkelen gronden van het plangebied maximaal categorie 2 bedrijven zich zouden kunnen vestigen. De afstand van de bedrijvigheid tot geprojecteerde woningen van derden kunnen hier voldoende groot zijn om deze menging van functies te verantwoorden (>10 m).

Bedrijven in een hogere milieucategorie dienen op grotere afstand van de bestaande woningen worden gerealiseerd. De kavels waar zwaardere bedrijvigheid kan worden gevestigd zijn aangeduid met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1.

Ook al is op een kavel maximaal een bedrijf in milieucategorie 2 mogelijk, er 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 of 2 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.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten.

De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= T). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ul style="list-style-type: none"> 1) <i>het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> 2) <i>de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</i> 3) <i>personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.</i> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ul style="list-style-type: none"> 1) <i>het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of</i> 2) <i>de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of</i> 3) <i>personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.</i> Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

WANNEER GROEPSRISICO VERANTWOORDEN?

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

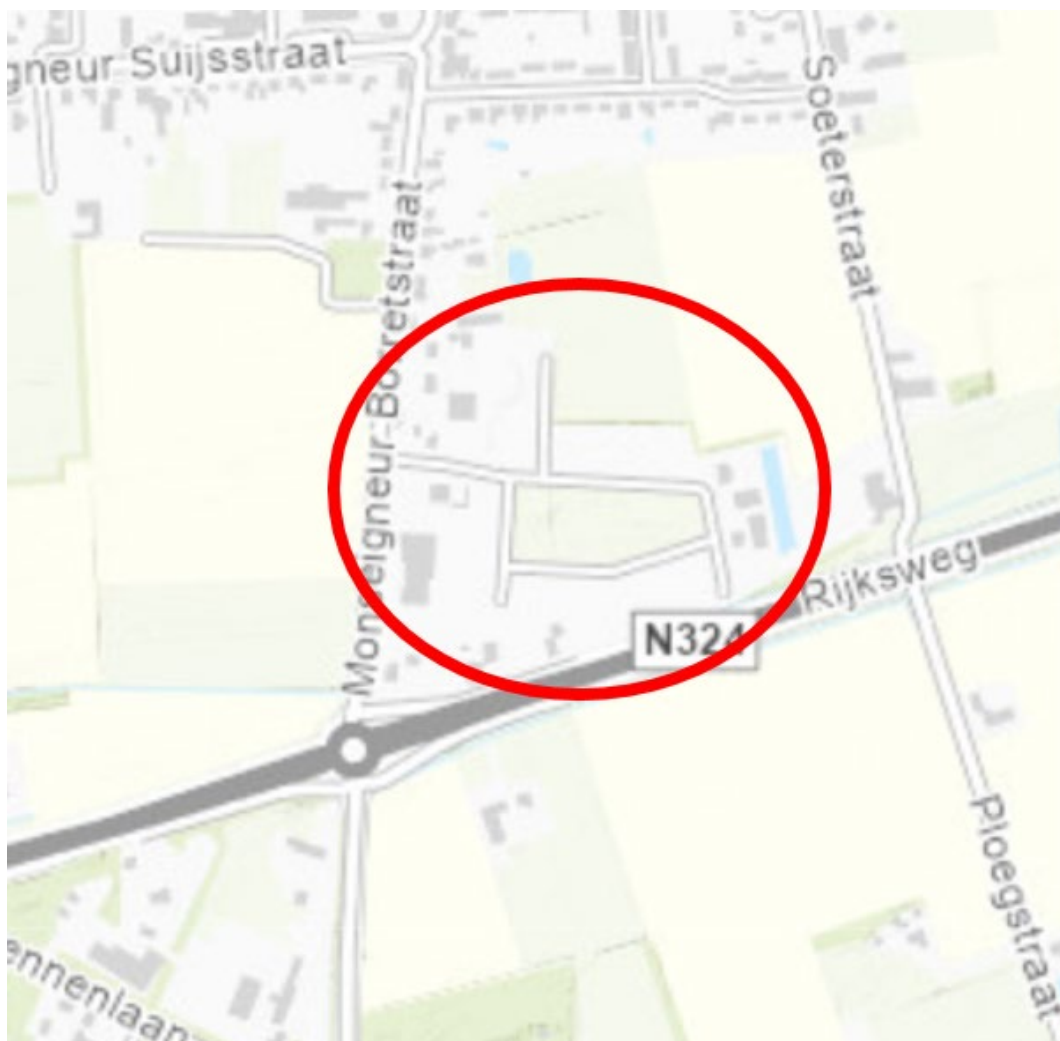
Overige Wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

4.3.2 Analyse

Beschouwing risicobronnen

Op onderstaande risicokaart is zichtbaar dat het plangebied in de nabijheid van de Rijksweg N324 is gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



UITSNEDE RISICOKAART

De Rijksweg N324 ligt op circa 13 meter afstand van het plangebied. Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorieën LF1 en LF2 vervoerd. LF1 en LF2 hebben een invloedsgebied 45 meter. Het maatgevende rampscenario voor het transport van LF1 en LF2 is een plasbrand.

Omdat deze weg niet is meegenomen in het huidige bestemmingsplan en het plangebied binnen 200 meter van de transportweg ligt dient er, conform art. 8 Besluit externe veiligheid transport (Bevt), een volledige verantwoording van het groepsrisico afgegeven te worden. De volledige verantwoording kan achterwege gelaten worden indien er aangetoond kan worden dat de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt en het groepsrisico niet met 10% toeneemt.

Uit het onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen van de ODBN (2019) blijkt, dat over dit wegvak van de provinciale weg N324 jaarlijks 580 transporten met LF1 en 780 transporten LF2 plaatsvinden. Er vinden geen transportbewegingen met tankwagens GF3 plaats. Een complete verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. Wel moet in het kader van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) aandacht besteed worden aan de zelfredzaamheid van personen en de bestrijdbaarheid van een ramp binnen het invloedsgebied van de wegen.

Verantwoording groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico heeft betrekking op de beschreven relevante risicobronnen.

Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport

Het Bevt geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De adviestaak omvat de mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Voor zover mogelijk wordt in deze paragraaf invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. De aanvullende adviezen van de regionale brandweer/ Veiligheidsregio dient de gemeente mee te wegen in haar besluitvorming.

In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- a. mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- b. zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.
- c. Risicocommunicatie

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland. Binnen het plangebied is een waterberging aanwezig die voor bluswater zou kunnen zorgen en het plangebied is vanaf de Mgr. Borretstraat bereikbaar.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die specifiek voor verminderd zelfredzame personen bedoeld zijn. Dit betekent dat het uitgangspunt is dat de aanwezige personen zich bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig (of met hulp van overige aanwezigen) in veiligheid kunnen brengen.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.4 Volksgezondheid

4.4.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

4.4.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

De stappen dienen stuk voor stuk te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden en of advisering door de GGD wenselijk is. De uiteindelijke keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling is een afweging die wordt gemaakt door de gemeente.

Analyse

Stappenplan

Stap 1 Endotoxinen

Op basis van de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid (Endotoxine toetsingskader 2.0) kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Het plan omvat milieugevoelige objecten. In een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

Stap 2 Emissies

Er is geen sprake van een ontwikkeling van een veehouderij.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

Dit aspect is beoordeeld in paragraaf 4.5 Geurhinder veehouderijen van deze toelichting. Uit de betreffende paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor wat betreft agrarische geur.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde

De geurbelasting voldoet voor het hele plangebied aan de gezondheidskundige advieswaarde van 5,0 ouE/m³.

Stap 4a Binnen een veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden

Er zijn in de omgeving geen bedrijven met meerdere diersoorten aanwezig.

Stap 5a Geitenhouderij

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Het plan omvat milieugevoelige objecten. Volgens de 'Kernregistratie dierverblijven' is op de locatie Haagstraat 19 te Schaijk, op een afstand van ca. 1.400 m, een geitenhouderij aanwezig met meer dan 100 geiten. De aanwezigheid van vegetatie, gebouwen en andere structuren hebben invloed op de verspreiding van stoffen in de atmosfeer. Tussen het plangebied en de betreffende geitenhouderij liggen al bestaande woningen en de afstand is redelijk groot. Omdat binnen het plangebied volgens het vigerende bestemmingsplan al milieugevoelige objecten mogelijk zijn is er maar een zeer beperkte toename van het aantal personen met een verhoogde kans op longontsteking.

Stap 5b Pluimveebedrijven

Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 1 kilometer van twee pluimveebedrijf.

Stap 5c Overige veehouderijen

De planlocatie is niet gelegen binnen een afstand van 250 meter van meerdere overige veehouderijen.

Stap 6. Is er sprake van mestbe- of verwerking

Niet van toepassing.

Stap 7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid

Of in (de omgeving van) het plangebied sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid zou kunnen volgen uit de klachtenregistratie bij de gemeente. Daaruit blijkt dat in ieder geval de afgelopen 5 jaar op dit punt geen klachten zijn ingediend bij de gemeente.

Conclusie stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De beperkte toetsing op afstanden leidt tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Betrek bij deze afweging het al dan niet inwinnen van GGD-advies.

4.4.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Het plan leidt tot een inbreiding binnen de kern Reek. Binnen 50 meter rondom het plangebied zijn geen kwekerijen aanwezig of kunnen kwekerijen worden ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

4.4.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Er wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 7 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.4.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.5 Geurhinder veehouderijen

4.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen.

Het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit milieubeheer, bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die vallen onder dat besluit en geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben. Voor ruimtelijke plannen is deze wet van belang voor het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten in de omgeving van veehouderijen (de zogenaamde omgekeerde werking). Daarnaast moet voorkomen worden dat geurgevoelige objecten te dicht bij een veehouderij komen te liggen.

Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting en minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

4.5.2 Gemeentelijk geurbeleid

Op 11 december 2014 stelde de gemeenteraad de "Verordening geurhinder en veehouderij 2014 gemeente Landerd" en de "Geurgebiedsvisie 2014 gemeente Landerd" vast. Op 12 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd de verordening gewijzigd vastgesteld. Het doel van de Gewijzigde verordening geurhinder en veehouderij 2014 is om geurhinder als gevolg van veehouderijen te beperken. De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. De geurgebiedsvisie bevat de onderbouwing bij de normen en uitgangspunten van het gemeentelijke geurbeleid. De actuele geurkaart dateert van 1 maart 2022.

De gemeente verdeelt het grondgebied van de gemeente in gebieden en hanteert per soort gebied een eigen geurnorm. Dit is weergegeven op een normenkaart. Ook zijn met de geurverordening minimale afstanden vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten zijn opgelost.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

4.5.3 Verantwoording

Het project omvat een verhoging van het aantal geurgevoelige objecten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Uit de vorige paragraaf en onderstaande afbeelding blijkt echter dat er geen veehouderijen gevestigd zijn in de directe omgeving van het plangebied.

Belemmering bedrijven

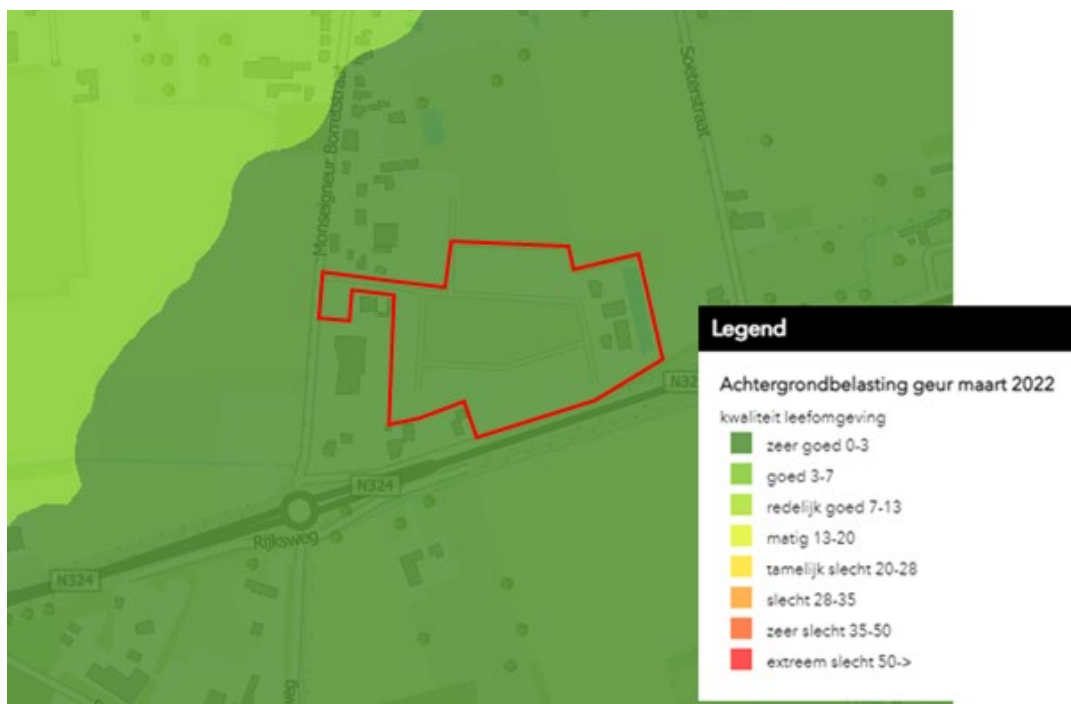
Op iets grotere afstand zijn nog wel enkele veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op ca. 330 meter. Dit betreft een schapenhouderij aan de Rijksweg 90m ten zuidoosten van het plangebied. Ten noorden van het plangebied op ca. 560 m afstand liggen aan de Heijtmorgen 3 melkrundveehouderijen. Aan de westzijde van het plangebied liggen op ca. 630 en 850 m een paardenhouderij en melkrundveehouderij. Tussen de veehouderijen en de nieuwe geurgevoelige objecten zijn reeds bestaande geurgevoelige objecten gelegen. De bedrijven worden daardoor door de wijziging van het bestemmingsplan met meer geurgevoelige objecten niet beperkt in hun bedrijfsactiviteiten.



UITSNEDE KAART VEEHOUDERIJEN

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Zoals hiervoor beschreven zijn in de ruimere omgeving van het plangebied verschillende veehouderijen aanwezig. Op de actuele achtergrondgeurbelasting kaart (maart 2022) is zien dat de achtergrondbelasting van deze bedrijven niet zorgen voor geurhinder binnen het plangebied. Op de kaart is aangegeven dat de kwaliteit van de leefomgeving als zeer goed wordt beoordeeld met 0-3 ouE/m³.



UITSNEDE KAART ACHTERGRONDBELASTING

4.5.4 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan. Het plan zorgt niet voor beperking van de veehouderijen en binnen het plangebied is een zeer goed woonleefklimaat aanwezig.

4.6 Geluid

4.6.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

4.6.2 Analyse

Omdat aan de Mgr. Borretstraat reguliere woningen gepland staan worden meer geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt en dient middels een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de nieuwe situatie milieutechnisch aanvaardbaar is. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de N324. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezondeerde wegen (Burgemeester Wientjensstraat, Mgr. Borretstraat, Mgr. Suijsstraat, Radmakerstraat, Voermanstraat en de Wagenmakerstraat) in het onderzoek betrokken.

Om de akoestische situatie inzichtelijk te maken heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd (22 oktober 2021, 14482.003 D1). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

Econsultancy concludeert hierin dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 48 dB bedraagt . Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.7.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 3 woonkavels en de vestiging van 1 kantoor.

Uitgaande van de 4 reguliere (8 verkeersbewegingen/woning) ten opzichte van 1 woning aan de Mgr. Borretstraat zal er een toename van ca. 25 verkeersbewegingen ten gevolge van de woningen zijn.

Daarnaast zal door het toestaan van een kantoor op de locatie in het zuiden van het plangebied het aantal verkeersbewegingen wel toenemen, maar het aantal zware vrachtwagens zal afnemen. Bij de berekening van de kwaliteit van de luchtkwaliteit is in worst-case rekening gehouden met een toename van het aantal verkeersbewegingen van 150.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	150
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Zoals in de berekening met de NIBM-tool is te zien wordt een verslechtering van de situatie niet verwacht ten opzichte van de vigerende situatie.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Mgr Borretstraat, Landerd ; 224204'.

categorie	grenswaarde	2019	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	16.9	15.9	11.3
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	17.9	17.6	15.0
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	10.8	10.9	8.6
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6.3	6.2	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.8 Archeologie

4.8.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

4.8.2 Analyse

ArcheoPro uit Eijsden heeft voor het vigerend bestemmingsplan een archeologisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Borretstraat, Reek, Inventariserend Veldonderzoek; bureauonderzoek en karterend booronderzoek" (24 augustus 2009 - rapport nr. 858). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

Gezien de resultaten van het bureauonderzoek, de ingrijpende verstoring van de bodem binnen het plangebied en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied nog slechts een lage archeologische verwachting geldt voor resten uit alle perioden. De resultaten van het onderzoek geven dan ook geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

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.

Net als in het vigerend bestemmingsplan is geen regeling voor bescherming van mogelijke archeologische vondsten opgenomen. Ondanks een zorgvuldige onderzoek kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

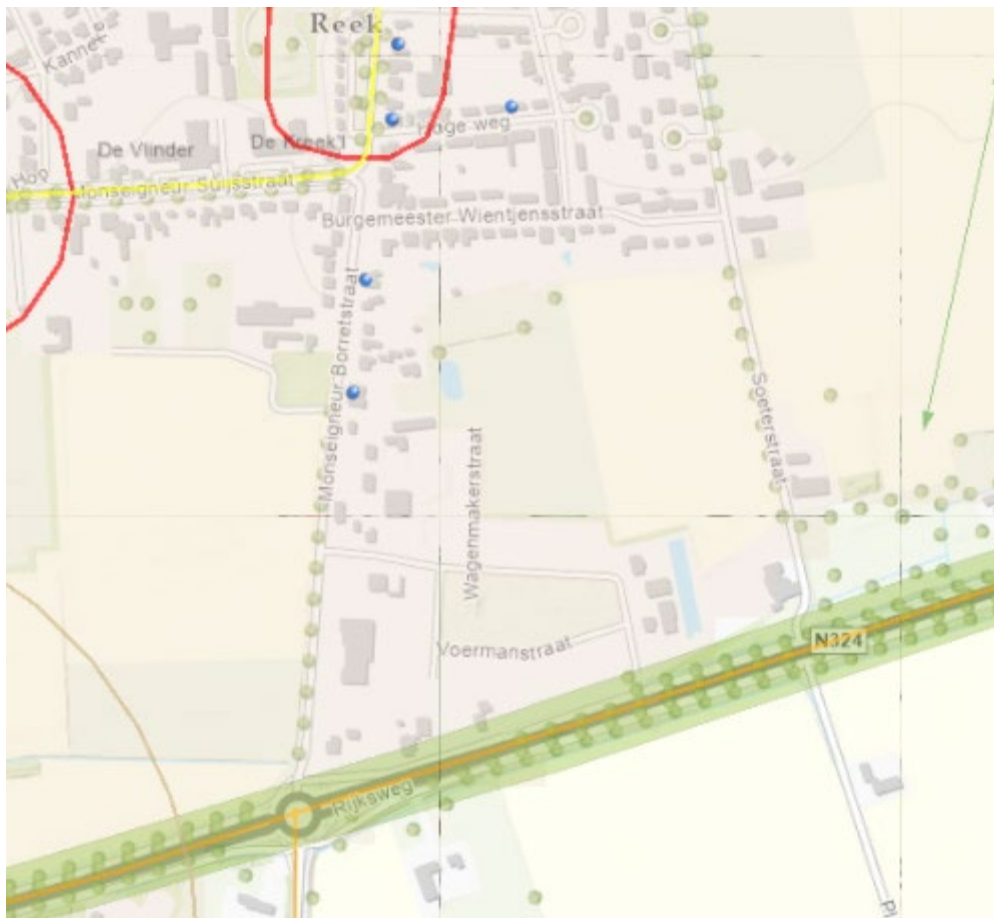
4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.9.2 Analyse

In de provincie Noord-Brabant dienen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waarden Kaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Op de navolgende afbeelding is de Cultuurhistorische Waarden Kaart weergegeven. Te zien is dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden.



UITSNEDE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART

4.9.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.10 Natuurwaarden

4.10.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming.

De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

4.10.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Gezien de aard en omvang van het plan, in vergelijking tot de huidige toegestane situatie, en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland kan worden geconcludeerd dat het plan geen versturende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie

Normaliter moet ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Omdat het een nieuwe planologisch regeling betreft dient de hele ontwikkeling meegenomen te worden in de berekening van de stikstofdepositie, ondanks de kleine wijzigingen in gebruik.

Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (16 mei 2023, 20230516-LAD009-RAP-STD-1.1) is als bijlage 7 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat het plan niet leidt tot een permanente toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

Bij ontwikkeling van het initiatief kunnen natuurwaarden in het gebied verstoord worden. Onderzoeksbureau Bro uit Boxtel heeft in 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd om de effecten van het plan op beschermde soorten te bepalen. Bro heeft destijds geconcludeerd dat er geen belemmering was voor het realiseren van het bedrijventerrein.

Omdat het terrein inmiddels langere tijd braak heeft gelegen is een nieuwe Quickscan Natuurwaarden uitgevoerd door Econsultancy. Het rapport "Quickscan Wet natuurbescherming Monseigneur Borretstraat (ong) te Reek", (14482.002, 22 november 2021) is opgenomen als bijlage 5.

Hierna zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen:

- Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen worden voorkomen door de beplanting te verwijderen buiten het broedseizoen of voor het verwijderen een broedvogelinspectie uit te voeren. Geadviseerd wordt om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden.
- De hoge bomen op en rond de onderzoekslocatie konden door het dichte bladerdek niet goed worden onderzocht op de aanwezigheid van nesten, zodat de aanwezigheid van nesten van boomvalk, buizerd, sperwer, havik of ransuil niet kan worden uitgesloten. Middels een inspectie in de bladerloze periode, globaal tussen december en februari, zal meer duidelijkheid dienen te worden verkregen over de aanwezigheid van streng beschermde nesten. Hierbij dient tevens een additionele inspectie van de tuin Rijksweg 49 plaats te vinden. Indien blijkt dat er in de omgeving van de onderzoekslocatie een dergelijk nest wordt aangetroffen, zal nader onderzoek uit moeten wijzen of deze een jaarrond beschermde status heeft.
- Voor aanvang van de werkzaamheden dient tijdig duidelijk te zijn of er sprake is van een potentieel negatief effect op steenuil, marterachtigen (steenmarter, wezel, hermelijn en bunzing), landhabitat van alpenwatersalamander of een beschermde vlindersoort (teunisbloempijlstaart). Dit kan worden bepaald middels het uitvoeren van soortspecifiek onderzoek naar genoemde soorten.
- De bomenrijen ten noordoosten en ten zuiden van de onderzoekslocatie kunnen dienen als potentiële vliegroute voor vleermuizen. Bebouwing op de onderzoekslocatie kan een functie hebben voor gebouwbewonende vleermuizen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden door dergelijke elementen functioneel en duurzaam te behouden. Hierdoor wordt geadviseerd om geen additionele (bouw)verlichting toe te passen richting deze bomenrijen of bebouwing tijdens de bouwfase en de gebruiksfase. Indien dit onmogelijk blijkt is aanvullen onderzoek mogelijk aan de orde.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.
- Ten aanzien van beschermde natuurgebieden en houtopstanden worden geen bezwaren verwacht.

Aanvullend Ecologisch onderzoek

In navolging op de Quickscan Natuurwaarden is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Het rapport "Aanvullend ecologisch onderzoek Monseigneur Borretstraat (ong) te Reek", (14482.004, 19 juli 2022) is opgenomen als bijlage 6.

Econsultancy concludeert het volgende:

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen of andere beschermde functies aangetroffen van roofvogels, ransuil, steenuil, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, alpenwatersalamander en teunisbloempijlstaart op en binnen de verstoringsafstand van de onderzoekslocatie waar nieuwbouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Econsultancy verwacht dat juridisch gezien er geen overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming aan de orde is en dat een ontheffing niet noodzakelijk is. Door de voorgenomen werkzaamheden zullen geen vaste rust- en verblijfplaatsen of andere beschermde functies van roofvogels, ransuil, steenuil, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, alpenwatersalamander en teunisbloempijlstaart worden verstoord. Het nemen van maatregelen ten aanzien van algemene broedvogels is voldoende om overtreding te voorkomen.

4.10.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.11 Waterparagraaf

4.11.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

4.11.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

4.11.2.1 Nationaal niveau

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022 - 2027

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 18 maart 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaerwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Bestuursakkoord water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met klimaat adaptief wordt bedoeld: het klimaat veerkrachtig en robuust inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

4.11.2.2 Provinciaal niveau

Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Het doel van het RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Met de ambitie dat Brabant in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem heeft, dat bestand is tegen extremen.

Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- **Voldoende water** niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- **Schoon water** schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- **Veilig water** veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- **Vitale bodem** vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- **Klimaatadaptatie** aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

4.11.2.3 Waterschapsbeleid Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5)

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap Aa en Maas met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk dient in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Bouw of uitbreiding van woningen, bedrijven of wegen veroorzaken vaak een groei in het verharden van dak en erf. Regenwater dat op stenen of wegen valt, stroomt meestal snel via een riool of een sloot weg. Hoe meer (tuinen van) steen, hoe meer regenwater weg stroomt. Bij hevige buien kan hierdoor wateroverlast ontstaan. Bijvoorbeeld water vanuit het riool op straat, omdat deze het regenwater niet aan kan. Of overstroming van een sloot of beek.

Dat geeft dan weer risico's voor de gezondheid en kan zorgen voor bijvoorbeeld schade in- en rondom huizen. Maar ook in droge perioden zorgt al dat afvoeren voor problemen. Het regenwater krijgt niet meer de tijd om weg te zakken in de bodem en het grondwater aan te vullen. In droge zomers hebben landbouw en natuur dan water te weinig.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken;
2. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. Water bergen;
4. Afvoeren naar sloten of rivieren;
5. Afvoeren naar een riool.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} =$ $\text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$
--

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig (link), het waterschap is hiervoor bevoegd gezag.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'

Wanneer er een ruimtelijk plan wordt gemaakt, dan dient deze een waterparagraaf te bevatten. Het waterschap toetst op acht onderwerpen, de 'uitgangspunten watertoets', om te beoordelen of in het plan voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen:

1. Voorkomen van vervuiling
2. Wateroverlastvrij bestemmen
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
4. Vuil water en hemelwater scheiden;
5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Waterschapsbelangen
8. Water als kans

4.11.2.4 Gemeente

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de 'verordening fysieke leefomgeving' en het 'Programma Omgevingswet Water & Riolering 2022-2024' (POW&R 2022-2024).

Verordening fysieke leefomgeving

De verordening fysieke leefomgeving gemeente Maashorst (hoofdstuk II) geeft aan welke regels er gelden omtrent aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel en op mechanische riolering in het buitengebied.

Programma omgevingswet Water en Riolering

Het POW&R 2022-2024 omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en riolering. Op het gebied van hemelwater is de regel dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. De algemene rekenregel van het waterschap Aa en Maas is van toepassing (wij houden als gemeente dezelfde rekenregel aan):

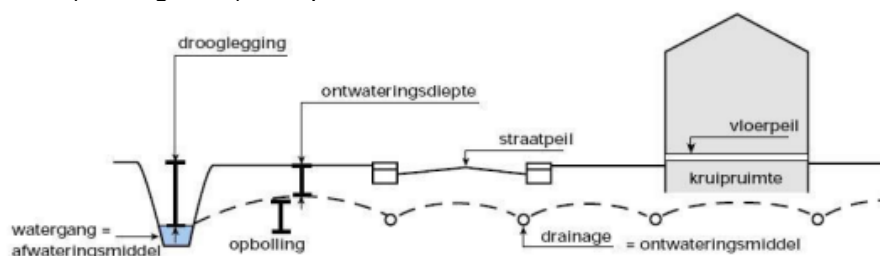
$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} =$ $\text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$
--

Voormalig grondgebied Landerd hanteert een ondergrens van 500 m² toename verhard oppervlak (overeenkomstig het beleid van Waterschap Aa en Maas).

Voor aanvullende regels aan de compenserende berging- en infiltratievoorzieningen verwijst het POW&R naar de omschrijving in de keur: hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, de belangrijkste regels zijn:

- De onderkant van de voorziening dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De infiltratiecapaciteit van de bodem dient voldoende te zijn om de voorziening tijdig te legen, om zo beschikbaar te zijn voor nieuwe berging;
- De voorziening dient blijvend te functioneren, met name de infiltratiecapaciteit. Daarom dient de bergingsvoorziening reinigbaar en inspecteerbaar zijn.

Daarnaast zijn in het POW&R streefwaarden voor ontwateringsnormen omschreven. De gemeente heeft een inspanningsplicht om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, maar kan niet verantwoordelijk worden gesteld, omdat er een afhankelijkheid is van externe factoren. We adviseren om de onderstaande streefwaarden voor ontwateringsnormen te hanteren bij ontwikkelingen, om het risico op grondwateroverlast te beperken. Het waterschap past voor deze ontwateringsnormen in vrij afwaterende gebieden (Buitengebied) nota peilbeheer toe.



Functie	Minimaal benodigde ontwatering tov maaiveld (gebaseerd op maatgevend hoogste grondwaterstand in meters)
Woningen met kruipruimte*	0,7
Tuinen/Groenvoorzieningen*	0,5
Hoofdwegen**	1,0
Secundaire wegen en woonstraten	0,7

Samen met het Waterschap geeft gemeente Maashorst invulling aan de waterdoelen om te komen tot een gezond en goed functionerend oppervlaktewatersysteem. Gemeentelijke maatregelen zijn: het ontlasten van de riolering bij intensieve regenbuien en beperken van de vuiluitworp van riolering (o.a. door afkoppelen), het langer vasthouden van water in een gebied, streven naar voldoende ontwateringsdiepte en monitoren van de afvalwaterketen.

In het kader van de stedelijke wateropgave werken de gemeente en het Waterschap / de Provincie eveneens samen om de 'Udense spons' te herstellen en daarmee het bestaande watersysteem beter te benutten en wateroverlast vanuit oppervlaktewater te voorkomen. In de gemeente Maashorst is overwegend sprake van een goed doorlatende bodem en voldoende ontwatering.

Vanwege deze gebiedskenmerken hanteert de gemeente het uitgangspunt dat afgekoppeld hemelwater in eerste instantie in de bodem wordt geïnfiltreerd. Nabij breuklijnen en ter plaatse van grondwaterverontreinigingen gelden bijzondere omstandigheden en regels. Bij de toetsing zal de gemeente hierop toezien en in adviseren.

4.11.3 Afsprakennotitie en wateradvies

In het kader van het vooroverleg is meerdere malen overleg geweest met het Waterschap. Uit deze overleggen is naar voren gekomen dat er een waterhuishoudkundig plan opgesteld dient te worden om te bezien in welke mate en op welke wijze de huidige waterberging(en) binnen het plangebied uitgebreid moet worden om te kunnen voldoen aan de nieuwe richtlijnen van het Waterschap en het gemeentelijk waterbeleid.

4.11.4 Waterhuishoudkundig plan

Door Econsultancy is in het voorjaar van 2023 een 'Waterhuishoudkundig plan Reek-Zuid' opgesteld (23 mei 2023, 14482.001 D1). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 toegevoegd

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van de gegevens uit het in bijlage 9 opgenomen "Infiltratieonderzoek Plangebied Reek-Zuid, Landerd " (16 december 2009, AM09365).

De omgevingsaspecten zijn uitvoerig beschreven in de rapportage. Hierna wordt de waterbergingsopgave en op welke wijze hieraan wordt voldaan beschreven.

4.11.5 Omvang compenserende berging

4.11.5.1 Berekening verhard oppervlak

Op basis van het huidige verkavelingsplan is het toekomstig verhard oppervlak bepaald. Bij de berekening van het toekomstig verhard oppervlak is er vanuit gegaan dat de uitgifbare percelen 90% verhard worden.



VERKAVELINGSSITUATIE EN (KAVEL)OPPERVLANKTEN REEK-ZUID 2022 EN REEK-ZUID 2012

De berekening van het toekomstig verhard oppervlak is opgenomen in onderstaande tabellen. Bij de berekening van het verhard oppervlak is een onderscheid gemaakt tussen het plandeel Reek-Zuid 2022 en het plandeel Reek-Zuid 2012.

Type verharding	Oppervlak (m ²)	Verhardingspercentage	Verhard oppervlak (m ²)
Openbaar	7.715	100%	7.715
Uitgeefbaar terrein	23775	90%	21.398
Totaal			29.113

TOEKOMSTIG VERHARD OPPERVLAK REEK-ZUID 2022

Type verharding	Oppervlak (m ²)	Verhardingspercentage	Verhard oppervlak (m ²)
Openbaar	2.400	100%	2.400
Uitgeefbaar terrein	5.150	90%	4.635
Totaal			7.035

TOEKOMSTIG VERHARD OPPERVLAK REEK-ZUID 2012

4.11.5.2 Berekening compenserende berging

Bij een ontwikkeling waar sprake is van een toename van (afvoerend)verhard oppervlak kan een versnelde afvoer van hemelwater ontstaan met mogelijk wateroverlast tot gevolg. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt dat plannen hydrologisch neutraal uit worden gevoerd. Hydrologisch neutraal betekent dat het plan geen wijziging geeft in de hoeveelheid afvoer van hemelwater. Er is dan netto geen verandering in het op de riolering aangesloten verhard oppervlak.

Het POW&R 2022-2024 van de gemeente Maashorst omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en riolering. Op het gebied van hemelwater is de regel dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. De algemene rekenregel van het waterschap Aa en Maas is hierbij van toepassing. De gemeente Maashorst houdt dezelfde rekenregel aan.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Reek-Zuid 2022

Conform het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Maashorst is ten aanzien van de ontwikkelingen binnen het plandeel Reek-Zuid 2022 op basis van het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van ca. 1.747 m³ (29.113 m² x 60 mm / 1.000).

Reek-Zuid 2012

Conform het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Maashorst is ten aanzien van de ontwikkelingen binnen het plandeel Reek-Zuid 2012 op basis van het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van ca. 422 m³ (7.035 m² x 60 mm / 1.000).

4.11.5.3 Ruimtelijke inpassing

Reek-Zuid 2022

In het waterhuishoudkundig plan is uitvoerig beschreven op welke wijze de compenserende berging is berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat in de bestaande waterberging voldoende bergend vermogen aanwezig is om het water uit 'Reek-Zuid 2022' te bergen.

Reek-Zuid 2012

Bij de koopovereenkomst van de uitgeefbare percelen die zijn gelegen binnen het noordelijke plandeel, Reek-Zuid 2012, wordt een verplichting opgenomen dat voor de nog te ontwikkelen percelen voor elke vierkante meter verhard oppervlak moet worden voorzien in een berging op eigen terrein van minimaal 60 mm. In totaal wordt binnen de uitgeefbare percelen daarmee voorzien in een waterberging van ca. 278 m³ (4.635 m² x 60 mm / 1.000).

De perceeleigenaren zijn in principe vrij in de keus waarop de wateropgave op eigen terrein wordt verwerkt. De nadere uitwerking van de hemelwaterberging zal door de gemeente bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden getoetst.

De waterbergingsopgave voor het openbaar gebied bedraagt ca. 144 m³ (2.400 m² x 60 mm / 1.000). Om te kunnen voorzien in de benodigde waterberging wordt het hemelwaterriool in de Wagenmakerstraat afgekoppeld van het hemelwaterriool in de Voermanstraat. Hemelwater wordt geborgen door onder de weg een waterbergend fundatiepakket aan te brengen. Hemelwater wordt op conventionele wijze middels kolken ingezameld.

Uitgaande van een dikte van het pakket van 0,4 m en een effectieve berging van 40% van het fundatiemateriaal is ca. 900 m² benodigd om te kunnen voorzien in een berging van 144 m³.

4.11.6 Lediging en calamiteit

Op basis van de bodemopbouw, textuur en de resultaten uit het infiltratieonderzoek worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

4.11.7 Waterkwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

4.11.8 Afvalwater

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld en verwerkt. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) is aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Mgr. Borretstraat.

4.11.9 Conclusie

In het waterhuishoudkundig plan zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven. Deze rapportage vormt de basis voor invulling van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Hiermee is invulling gegeven aan de verplichte watertoets en is gegarandeerd dat specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt.

Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure van het plan.

4.12 Milieueffectrapportage

4.12.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

4.12.2 Verantwoording

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het maakt daarvoor niet uit of een activiteit onder of boven de D-drempel waarde zit. De voorgenomen activiteit komt voor in kolom 1 van de D-lijst (D11.2).

Gezien het feit dat voorliggend initiatief slechts een geringe functiewijziging betreft ten opzichte van de huidige toegestane planologische situatie en tevens geen zware bedrijvigheid mogelijk maakt, is geen MER uitgevoerd. Wel is een MER-aanmeldnotitie opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 10.

Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, laat de MER-aanmeldnotitie zien dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

4.12.3 Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Handhaving

5.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente behartigt het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband op de regels en voorschriften van ruimtelijke plannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

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

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

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

In het Handhavingsbeleid fysieke leefomgeving Landerd 2011 - 2014 en het Handhavingsprogramma 2014 gemeente Landerd wordt het concrete belang van handhaving van regels en/of voorschriften van ruimtelijke plannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burenen/omwonenden.

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

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

5.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

5.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de ontwikkeling van Reek Zuid in de kern Reek.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen te kunnen inspelen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid voor de burger wordt geschaad.

In paragraaf 6.3 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2012 als uitgangspunt gehanteerd. SVBP2012 staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. In de SVBP2012 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven.

Het plangebied kent de bestemmingen 'Bedrijf - 1', 'Wonen', 'Wonen - Werken 1', 'Wonen - Werken 2', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' waarbinnen de bouw van bedrijven van categorie 1 en 2 en de bouw van woon-werk-woningen mogelijk is. Tevens kunnen de benodigde infrastructuur en (groen)voorzieningen worden gerealiseerd.

De gronden behorend tot onderhavig bestemmingsplan zijn op de verbeelding begrensd door de plangrens. De bestemming op de verbeelding is in de planregels aangevuld met bouw- en gebruiksregels.

De materiële inhoud van de bestemming is opgenomen in de planregels.

Voor de leesbaarheid zijn op de verbeelding verder aanduidingen opgenomen, zoals straatnamen, bestaande bebouwing, kadastrale gegevens etcetera.

6.3 Planregels

Planregels zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te regelen. De planregels zijn onder te verdelen in:

- a. Inleidende regels.
- b. Bestemmingsregels.
- c. Algemene regels.
- d. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels zijn van algemene aard en betreffen de 'begrippen' en de 'wijze van meten'.

Begrippen

Hierin worden de in de planregels voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, zodat duidelijk wordt wat onder de begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

Bedrijf-1

De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf -1' waar industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten; zijn toegelaten. Daarbij is administratieve dienstverlening mogelijk die ondergeschikt is en ten dienste staat van de bedrijven. Ook is productiegebonden detailhandel die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot een maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf mogelijk. Daarnaast is een aanduiding 'kantoor' opgenomen waardoor het realiseren van een zelfstandig kantoor op die locatie mogelijk is gemaakt. Ter plaatse van de aanduiding . specifieke vorm van bedrijf -

bedrijfsverzamelgebouw' is de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw toegestaan.

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 zijn regels opgenomen voor het woningtype:

- rijwoningen (aaneengebouwd)

Het woningtype is op de verbeelding aangeduid. Een uitwisseling van woningtypes is niet mogelijk.

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.

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.

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 situeringeisen en maatvoeringeisen 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. De strook buiten het bouwvlak is aangeduid als tuin.

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan omdat dit het risico geeft van het ontstaan van een zelfstandige woning.

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. De strook buiten het bouwvlak is aangeduid als tuin.

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan omdat dit het risico geeft van het ontstaan van een zelfstandige woning.

Wonen – Werken 3

Het noordelijk 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 begane grond, in als regulier woningen ogende 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.

Er dient minimaal 9 m² aan bedrijfsruimte op de begane grond te worden gerealiseerd. Dit mag binnen het hoofdgebouw aan de voorgevel zijn of in een bijgebouw.

Op de verbeelding is een voorste bouwvlakgrens opgenomen. De woon-werkcombinaties dienen in of maximaal 3 meter achter deze voorste bouwvlakgrens te worden gebouwd.

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan omdat dit het risico geeft van het ontstaan van een zelfstandige woning.

Algemene regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling

Hierin staat de antidubbeltelbepaling van artikel 3.2.4 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen.

Maatvoering parkeerplaats

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de maatvoeringseisen van parkeerplaatsen te wijzigen.

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 gebruiksregels

Deze bepaling is een rechtstreekse uitwerking van het in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verbod gronden of bouwwerken te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel in welke gevallen kan worden afgeweken

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

Dit artikel bevat een bepaling omtrent de verhouding tussen de regels van voorliggend bestemmingsplan, en overige wettelijke bepalingen. Daarnaast zijn in dit artikel regels opgenomen omtrent het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein aanwezig dient te zijn.

Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

Hoofdstuk 7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

7.1.1 Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Alle gronden in het plangebied heeft de gemeente in eigendom. Op deze gronden wordt het kostenverhaal geregeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte waarin het kostenverhaal is verdisconteerd. Voor het overgrote deel van het plangebied zijn de kosten in de openbare ruimte al gemaakt. Voor het gedeelte waar extra kosten in de openbare ruimte wordt gemaakt, zullen de kosten aan de ontwikkelaar worden doorgelegd via een koop- en realisatieovereenkomst.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Omgevingsdialoog

Op 25 mei 2021 is het beeldkwaliteitsplan aan alle belangstellenden gepresenteerd. Naar aanleiding van de presentatie zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt door de verschillende buurtbewoners.

Vanwege de corona pandemie vond de omgevingsdialoog plaats in digitale vorm. In bijlage 11 is de beantwoording van de vragen en opmerkingen van de omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden opgenomen.

7.2.2 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan voor Reek Zuid wordt in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan verschillende vooroverleginstanties. De Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. De reactie heeft geen wijzigingen toch gevolg.

Waterschap Aa en Maas heeft in haar reactie aangegeven dat niet alleen rekening gehouden diende te worden met de planologische toename van het verhard oppervlak maar dat rekening gehouden moet worden met de het totale toekomstig verhard oppervlak. Omdat het totale oppervlak meer dan 10.000 m² bedraagt diende daarom een waterhuishoudkundig plan opgesteld te worden. Dit waterhuishoudkundig plan is in overleg met het Waterschap opgesteld en beschreven in paragraaf 4.11 en als bijlage 8 opgenomen.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Reek-Zuid 2022' heeft vanaf 29 december 2022 voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende documenten kon ook digitaal worden geraadpleegd via de website 'www.ruimtelijkeplannen.nl'.

Binnen de periode van inzage zijn twee schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Reek-Zuid'. Deze is opgenomen als bijlage 12.

Eén van de twee zienswijzen is aanleiding de maximale bouwhoogte- en goothoogte van de 4 woningen aan de Mgr. Borretstraat aan te passen van respectievelijk 11 en 7 meter naar 10 en 5 meter. Ook is de WW-3 bestemming gewijzigd naar een woonbestemming.

Naast de aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze zijn ook enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen staan benoemd in de hiervoor benoemde nota. De grootste aanpassing is het verkleinen van het plangebied.

7.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan ' Reek-Zuid 2023' is op xxxxx gewijzigd vastgesteld.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitplan en landschappelijke inrichting**

Bijlage 2 **Behoeftte onderzoek**

Bijlage 3 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 5 **Flora en fauna onderzoek**

Bijlage 6 **Aanvullend Ecologisch onderzoek**

Bijlage 7 **Stikstofdepositieonderzoek**

Bijlage 8 **Waterhuishoudkundig plan**

Bijlage 9 **Infiltratieonderzoek**

Bijlage 10 **Milieueffectrapportage**

Bijlage 11 **Omgevingsdialoog**

Bijlage 12 **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Reek Zuid - 2023' met identificatienummer NL.IMRO.1991.bpree2023reekzuid-VG01 van de gemeente Maashorst.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtergevel

en van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.8 afhaalpunt

personen de gelegenheid geven de via internet bestelde goederen op locatie af te halen en te betalen.

1.9 antenne

een mechanisch apparaat dat wisselstroom omzet in elektromagnetische golven (straling) of vice versa.

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend, voorzover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.

1.12 bed en breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.13 bedrijf/bedrijfsactiviteit

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-gebonden beroepen en detailhandel daaronder niet begrepen.

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.16 beeldkwaliteit

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.17 berging

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard;

1.18 beroepsmatige activiteiten

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.19 bestaande situatie

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 beperkt kwetsbaar object

object zoals omschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer'.

1.23 bewoning

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.24 bijgebouw

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwvelop

de kaders waarbinnen een hoofdgebouw mag worden gebouwd. De kaders worden gevormd door de maximale goothoogte op twee stedenbouwkundig passende, tegenover elkaar liggende zijden van het gebouw, in combinatie met de bouwhoogte, de maximale dakhelling, de bebouwingsbreedte en de bebouwingdiepte.

1.28 bouwlaag

een deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder en vliering.

1.29 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken worden toegestaan.

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.32 CROW richtlijnen

richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse, hieronder wordt niet begrepen een supermarkt of perifere detailhandel.

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.35 erker

een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voorgevel/zijgevel van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas aan alle gevels).

1.36 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.37 evenement

een tot vermaak en recreatie bedoelde tijdelijke, al dan niet periodiek terugkerende, activiteit in de open lucht dan wel in (tijdelijke) tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek, zoals feesten, markten, kermissen, voorstellingen, optochten, kermissen, braderieën, straatfeesten en festivals.

1.38 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.39 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.40 garageboxen

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard.

1.41 gebouw

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

1.42 geschakelde woning

woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd.

1.43 gestapelde woningen

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is.

1.44 gevellijn

aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw georiënteerd dient te worden.

1.45 groenvoorziening

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

1.46 groepsmatige activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.47 halfvrijstaande woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen.

1.48 hoekperceel

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen.

1.49 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.50 horeca / horecabedrijf

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.51 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.

Kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.52 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door ten hoogste één andere persoon.

1.53 interlokale weg

een weg die in de Nederlandse wegcategorysering wordt aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg en/of stroomweg, welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvakken hebben hierbij een doorstroomfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen.

1.54 kamerverhuur

Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.55 kantoor

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, waarbij geen of slechts in ondergeschikte mate sprake is van rechtstreeks contact met het publiek.

1.56 kelder

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.57 kwetsbaar object

object zoals omschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer'.

1.58 kunstwerk

een civieltechnisch bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de infrastructuur van wegen, spoorwegen, waterwegen en leidingen.

1.59 levensloopbestendige woning

een woning waarbij keuken/woonkamer/badkamer/toegang op één bouwlaag zijn gesitueerd en waarbij deze bouwlaag vanaf het maaiveld dan wel met een lift bereikbaar is.

1.60 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

de lijst, behorend bij deze regels (Bijlage 1), waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.61 maatschappelijk (c.q. maatschappelijke voorzieningen)

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderdagverblijven, jeugd- en jongerenwerk, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (waaronder bancaire voorzieningen), alsook ondergeschikte functies, zoals kantoor, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.62 niet-publiek-gerichte dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven zonder een rechtstreeks contact met het publiek.

1.63 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.64 onderbouw

een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.

1.65 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of; ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die zichtbaar zijn boven peil.

1.66 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofd-functie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.67 ondergeschikt kantoor

niet-zelfstandig kantoor, uitsluitend zijnde een kantoor die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofd-functie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.68 ondergronds bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.69 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.70 onderkomen

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

1.71 overkapping

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.72 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.73 peil

- voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.74 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.75 perceelontsluitingsweg

een weg die gericht is op het toegankelijk maken van percelen. Dit betreft openbaar toegankelijk gebied dat door zijn inrichting geschikt is om manoeuvres, die nodig zijn voor het bereiken van particuliere percelen, openbare percelen, het in- en uitstappen en het laden en lossen van goederen, plaats te laten vinden.

1.76 perifere detailhandel

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en goederen, auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling.

1.77 plaatsgebonden risico (PR 10-6)

Risico op een zekere plaats in de nabijheid van een risicobron uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar, dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

1.78 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.79 publiekgerichte dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde niet-publiekgerichte dienstverlening, detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening.

1.80 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.81 rijstrook

strook van de rijbaan van een weg, die voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook.

1.82 risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/ of het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- c. bedrijven waarvan de aantoonbare PR 10-6/jaar contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

1.83 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.84 schilisolatie

isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen.

1.85 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.86 showroom

een ruimte in een winkel of andere verkoopplaats waar producten die in die winkel of andere verkoopplaats te koop worden aangeboden, van buitenaf zichtbaar ten toon worden gesteld.

1.87 staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst van bedrijven met basisinformatie voor milieuzonering, zoals opgenomen in de bijlage behorende bij deze regels.

1.88 stralingsgevoelige objecten:

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.89 supermarkt

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een brutovloeroppervlak van tenminste 650 m².

1.90 tussenperceel

een bouwperceel dat aan geen van de zijdelingse zijden grenst aan de weg of het openbaar groen.

1.91 twee aaneen gebouwde woning

een halfvrijstaande woning of geschakelde woning, waarbij geldt dat de woning slechts aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd.

1.92 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.93 sociale huurwoning:

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1,1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw;

1.94 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.95 verblijfsrecreatie

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf.

1.96 voorerf

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

1.97 voorgevel

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt.

1.98 voorgevelrooilijn

- denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de bestemmingsgrens.
- denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de bestemmingsgrens.

1.99 vrijetijdsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de besteding van de vrije tijd, niet zijnde horeca.

1.100 vrijstaand bijgebouw

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting, verschijningsvorm en functie ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

1.101 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.102 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.103 weg

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.104 wonen

het bewonen van een woning.

1.105 woning of wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de (nagenoeg) zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.106 woongebouw

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.107 zijerf

De strook grond naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel.

1.108 zijgevel

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

1.109 zijgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.110 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de (achter/zijdelingse) bouwperceelgrens
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (achter / zijdelingse) perceelsgrens.
- 2.2 het bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.
- 2.3 bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van de ruimtes binnen een gebouw (inclusief verdiepingen en kelder) en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.
- 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.5 dakhelling:
langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 diepte overstek of luifel:
de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.
- 2.7 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.8 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 lengte, breedte en diepte bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.10 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Dakkapellen, risalieten en vergelijkbare bouwdelen vallen hier niet onder.

2.11 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.13 peil:

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- a. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

2.14 Wijze van meten parkeernormen

2.14.1 Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	Oprit min. 10,0 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep

2.14.2 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.14.3 Woningtype

Bij het bepalen van woningtype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m ²	< 100 m ²
Midden	110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 125 m ²
Duur	> 155 m ²	> 125 m ²

2.14.4 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3, 5 x 6 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. administratieve dienstverlening die ondergeschikt is en ten dienste staat van de bestemmingsomschrijving als bedoeld in sub a;
- c. productiegebonden detailhandel die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten als genoemd in sub a tot een maximum van 10% van het bedrijfsploeroppervlak van het bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor', tevens een zelfstandig kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw', tevens een bedrijfsverzamelgebouw;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen, conform de regels in artikel 15.2;
- h. groenvoorzieningen;
- i. de bij sub a tot en met sub c behorende: erven, tuinen, terreinen, bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aanduidingen zijn van toepassing;
- b. op de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een bedrijfskavel moet minimaal 600 m² en mag maximaal 1.900 m² bedragen.

3.2.2 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte
terreinafscheidingen, voor de voorste bouwvlakgrens	1 meter
terreinafscheidingen, achter de voorste bouwvlakgrens	2 meter
vlaggenmasten	8 meter
overige bouwwerken	2 meter

3.2.3 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 60% worden bebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' het bebouwingspercentage maximaal 70% bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels' het bebouwingspercentage maximaal 80% bedragen;
- e. gebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bedrijfsgebouwen (hoofdmassa)	Eis
maximum bouwhoogte	8 meter
minimum afstand tot zijdelingse perceelgrens	3 meter, in afwijking hiervan mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels 1' de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter bedragen
minimum afstand tot achterste perceelsgrens	3 meter, in afwijking hiervan mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwregels 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor' de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedragen

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen,

zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte
terreinafscheidingen, voor de voorste bouwvlakgrens	1 meter
terreinafscheidingen, achter de voorste bouwvlakgrens	2 meter
vlaggenmasten	8 meter
overige bouwwerken	3 meter

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
3. de milieukwaliteit;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
7. het woon- en leefklimaat.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt ook gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging conform de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan opgenomen in bijlage 2 bij de regels.

- b. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden dat de capaciteit van de waterberging per perceel niet minder mag bedragen dan de benodigde waterberging voor de betreffende bebouwing en verharding op het perceel zoals opgenomen in het waterhuishoudkundig plan in bijlage 2 bij de regels en dient ook na realisatie in stand te worden gehouden.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het volgende gebruik:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 3.1 is toegestaan;
- b. voor geluidhinderlijke inrichtingen;
- c. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- d. de uitoefening/vestiging van een zelfstandig kantoor;
- e. van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
- g. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- i. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- j. opslag en verkoop van vuurwerk.

3.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 3.4.2, sub g en sub h is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2, sub a ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat hoewel gelijkwaardig is aan de milieucategorieën die ingevolge 3.1, sub a zijn toegestaan, niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.5.2 Afwijken bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3, sub b ten behoeve van het realiseren van een hoger bebouwingspercentage met een maximum van 80% onder voorwaarden dat:

- a. het bouwplan past in stedenbouwkundig opzicht in de omgeving, daarbij lettend op situering, kapvorm en hoogte-differentiatie;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. p.m. waterberging.

3.5.3 Afwijken parkeernorm

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, sub e ten behoeve van het hanteren van een afwijkende parkeernorm, mits:

- a. uit een parkeeranalyse blijkt dat het beoogd gebruik een afwijkende parkeernorm rechtvaardigt;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen en groenstroken;
- c. watergangen en -partijen (waterberging);
- d. rijwiel- en voetpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen in de vorm van halfverharde bestrating;
- h. voorzieningen van beeldende kunst;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. de bij sub a t/m sub i behorende terreinen, voorzieningen en bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt dat op de in 4.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving mogen worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend gebouwen van algemeen nut zijn toegestaan;
- b. gebouwen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Hoofdgebouwen	Eis
maximum bouwhoogte	3 meter
maximum oppervlakte	15 m ²

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte	Maximum oppervlakte
speeltoestellen	4 meter	-
afvalcontainers	2 meter	4 m ² , indien bovengronds geplaatst
kunstobjecten	7 meter	-
overige bouwwerken	3 meter	-

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het volgende gebruik:

- a. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- d. opslag en verkoop van vuurwerk;
- e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- f. parkeervoorzieningen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.3.1, sub a en b is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtwegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- b. perceelontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- c. rijwiel- en voetpaden en daarmee verband houdende voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. afvalcontainers;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water, waterbergingen en watergangen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. jongerenontmoetingsplaatsen;
- j. voorzieningen van beeldende kunst;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. met de bij sub a tot en met sub k behorende terreinen, voorzieningen en bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt dat op de in 5.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving mogen worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn uitsluitend gebouwen van algemeen nut toegestaan;
- b. gebouwen moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Gebouwen	Eis
maximale bouwhoogte	3 meter
maximale oppervlakte	15 m ²

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximumbouwhoogte	Maximum oppervlakte
speeltoestellen	4 meter	-
afvalcontainers	2 meter	4 m ² , indien bovengronds geplaatst
kunstobjecten	7 meter	-
verlichting, bewegwijzering en verkeersregelinstantaties	8 meter	-
kiosk	8 meter	-
overige bouwwerken	3 meter	-

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het volgende gebruik:

- a. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- b. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. opslag en verkoop van vuurwerk.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.3.1 sub b en sub c is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woningen;
- b. de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in of bij een woning door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot ten hoogste 40% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot een maximum van 45 m²;
- c. parkeervoorzieningen, waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen perceel gerealiseerd dienen te worden;
- d. de bij sub a tot en met sub c behorende erven en tuinen, voorzieningen, bouwwerken, verhardingen en paden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen, behoudens in deze regels bepaalde uitzonderingen, uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 50;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' mogen uitsluitend het op de verbeelding aangegeven aantal woningen worden gebouwd.

6.2.2 Tuin

Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de voorste bouwvlakgrens worden overschreden voor de bouw van portalen of erkers aan de voorgevel met een maximale oppervlakte van 6 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter, mits de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de afstand tussen de voorste bouwvlakgrens en de weg of openbaar groen, tot een maximum van 1,2 meter;

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte
terreinafscheidingen, voor de voorste bouwvlakgrens	1 meter
terreinafscheidingen, achter de voorste bouwvlakgrens	2 meter
tuinmeubilair, voor de voorste bouwvlakgrens	2,5 meter
tuinmeubilair achter de voorste bouwvlakgrens	3 meter
speeltoestellen	4 meter
verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten	5 meter
overige bouwwerken	1 meter

6.2.3 Hoofdgebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan als aangegeven op de verbeelding;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. hoofdgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	aaneengebouwd
minimum breedte	5 meter
maximum goothoogte	zie aanduiding
maximumbouwhoogte	zie aanduiding

Situeringseisen	
minimum afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 meter aan één zijde bij eindwoning 0 meter bij tussenwoning
minimum afstand tot achterste perceelsgrens	5 meter

- d. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in bovenstaande tabel gelden de volgende bepalingen:
1. minimaal 50% van de breedte van de voorgevel dient in de voorste bouwvlakgrens te worden gebouwd, tenzij de situatie ten tijde van de tervisielegging van het plan afwijkend is, in dat geval geldt de feitelijke afstand van de voorgevel tot de voorste bouwvlakgrens als maximum afstand van de voorgevel tot de voorste bouwvlakgrens; hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap, tenzij de

situatie ten tijde van de tervisielegging van het plan afwijkend is. In dat geval is de afwijkende dakconstructie van toepassing.

2. Een kap bestaat uit een hellend dakvlak, waarvan de helling niet meer bedraagt dan 60° en niet minder dan 30°, met dien verstande dat:
 - tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale 60°-contouren van het dak ook afwijkende afdekkingen en dakvlakken zijn toegestaan met een helling van meer dan 60° en minder dan 30°, alsmede voor rechtopstaande gevelconstructies;
 - overschrijding van de (denkbeeldige) maximale 60°-contouren is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen, voor zover zij niet meer dan de helft van het dakvlak beslaan.

6.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
totale maximum oppervlakte aan bijgebouwen per bouwperceel	70 m ²
maximum oppervlakte vrijstaand bijgebouw	40 m ²
maximum goothoogte vrijstaand bijgebouw	3 meter
maximum goothoogte aangebouwd bijgebouw	hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw
maximum bouwhoogte	5 meter
maximum breedte aan de zijgevel aangebouwd bijgebouw	4 meter
maximum breedte aan de achtergevel aangebouwd bijgebouw	breedte hoofdgebouw

Situeringseisen	Eis
minimum afstand tot voorste bouwvlakgrens van hoofdgebouw	3 meter
minimale afstand van vrijstaand bijgebouw tot hoofdgebouw	1 meter

- b. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in bovenstaande tabel gelden de volgende bepalingen:
1. voor de berekening van het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen per bouwperceel worden aan het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen niet meegerekend die gesitueerd zijn binnen de zone, bepaald door de voorgevel van het hoofdgebouw, de denkbeeldige lijn op 13 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw alsmede de denkbeeldige lijnen uit de zijgevels;
 2. de totale diepte van hoofdgebouw inclusief een aan de achtergevel van het hoofdgebouw verbonden bijgebouw bedraagt maximaal 17 meter;
 3. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter indien:
 - het bijgebouw in de hoek ligt, bepaald door het verlengde van de zijgevel en van de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - het bijgebouw voor 75% buiten de vlakken ligt bepaald door het verlengde van de zijgevels van de woning en de breedte van het bijgebouw niet groter wordt dan 4 meter.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte
terreinafscheidingen	2 meter
tuinmeubilair	3 meter
speeltoestellen	4 meter
verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten	5 meter
overige bouwwerken	2 meter

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;

3. de milieukwaliteit;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
7. het woon- en leefklimaat.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken dakhelling kap

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3, sub e2 voor de bouw van een woning met een kap met een afwijkende dakhelling, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bouwplan past in stedenbouwkundig opzicht in de omgeving, daarbij lettend op situering, kapvorm en hoogtedifferentiatie;
- b. het bouwplan betreft een in architectonisch opzicht afgerond bouwplan dat niet kan worden gerealiseerd binnen het bepaalde in 6.2.3, sub e2 zonder daarbij in essentieel afzicht af te wijken van de architectonische uitgangspunten welke aan het bouwplan ten grondslag liggen.

6.4.2 Afwijken bouwen voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4, sub a voor de bouw van een bijgebouw of overkapping op minder dan 3 meter van de voorste bouwvlakgrens dan wel geheel of gedeeltelijk voor de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bijgebouw past wat betreft de situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- c. het bijgebouw is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel vormt met de voorgevel respectievelijk zijgevel van het hoofdgebouw één geheel;
- d. het oppervlak van het bijgebouw bedraagt maximaal 20 m²;
- e. de goothoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- f. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorste bouwvlakgrens wordt gebouwd mag geen (geheel of nagenoeg) gesloten wanden hebben.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het volgende gebruik:

- a. de uitoefening van handel;
- b. de uitoefening van dienstverlening, met uitzondering van de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten als bedoeld in 6.1, sub b van dit artikel;
- c. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
- d. van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- g. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- h. opslag en verkoop van vuurwerk.

6.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 6.5.1, sub e en f is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt ook gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging conform de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan opgenomen in bijlage 2 bij de regels.
- b. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden dat de capaciteit van de waterberging per perceel niet minder mag bedragen dan de benodigde waterberging voor de betreffende bebouwing en verharding op het perceel dan zoals opgenomen in het waterhuishoudkundig plan in bijlage 2 bij de regels en dient ook na realisatie in stand te worden gehouden.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1, sub b voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw of een bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. het gebruik waarvoor de afwijking geldt, geen onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent in ieder geval dat:
 1. in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50), tenzij het betreffende gebruik door het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar zijn aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming dient te zijn en geen publieksgerichte voorziening betreft;
 4. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
 - geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteit;
 - geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur plaatsvindt;
 - ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een absoluut maximum van 45 m².

Artikel 7 Wonen - Werken 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in vrijstaande bedrijfswoningen;
- b. industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten; ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan;
- c. administratieve dienstverlening die ondergeschikt is en ten dienste staat van de bestemmingsomschrijving als bedoeld in sub b;
- d. productiegebonden detailhandel die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten als genoemd in sub b tot een maximum van 10% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf;
- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen, conform de regels in artikel 15.2;
- g. groenvoorzieningen;
- h. de bij sub a tot en met sub h behorende: erven, tuinen, terreinen, bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aanduidingen zijn van toepassing;
- b. op de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een bedrijfskavel moet minimaal 600 m² en mag maximaal 1.900 m² bedragen.
- d. per bouwperceel mag 1 bedrijfswoning worden gerealiseerd;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan.

7.2.2 Tuin

Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de voorste bouwvlakgrens worden overschreden voor de bouw van portalen of erkers aan de voorgevel van de woning met een maximale oppervlakte van 6 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter, mits de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de afstand tussen de voorste bouwvlakgrens en de weg of openbaar groen, tot een maximum van 1,2 meter;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte
terreinafscheidingen, voor de voorste bouwvlakgrens	1 meter
terreinafscheidingen, achter de voorste bouwvlakgrens	2 meter
vlaggenmasten	8 meter
overige bouwwerken	2 meter

7.2.3 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 60% worden bebouwd;
- c. Een bedrijfswoning zonder losse bedrijfsbebouwing is mogelijk mits de bedrijfsmatige functie inpandig in de woning is gesitueerd, waarbij de uitstraling van het geheel het beeld heeft van een woonfunctie;
- d. gebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bedrijfsgebouwen (hoofdmassa)	Eis
maximum bouwhoogte	8 meter
minimum afstand voorgevel tot de voorste bouwvlak grens	5 meter, met dien verstande dat het gebouw minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning moet worden gebouwd.
minimum afstand voorgevel bedrijfsgebouw tot de achter- en zijgevel van de woning	3 meter
minimum afstand tot zijdelingse perceelgrens aan één zijde	3 meter
minimum afstand tot achterste perceelgrens	3 meter

Woning	Eis
maximum goothoogte	7 meter
maximum bouwhoogte	11 meter
maximum afstand voorgevel tot de voorste bouwvlakgrens	5 meter
minimum afstand tot zijdelingse perceelgrens	3 meter
maximum bouwdiepte	13 meter, met dien verstande dat indien de bedrijvigheid in de woning wordt opgenomen, geen maximale diepte van toepassing is.

Bijgebouwen bij woning en bedrijfsgebouw	Eis
totale maximum oppervlakte aan bijgebouwen: - bouwpercelen tot en met 1.000 m ² - bouwpercelen van meer dan 1.000 m ²	70 m ² 85 m ²
maximum goothoogte aangebouwd bijgebouw	hoogte eerste bouwlaag hoofdgebouw, met een maximum van 4 meter
maximum goothoogte vrijstaand bijgebouw	3 meter
maximum bouwhoogte	5 meter
minimum afstand tot voorste bouwvlakgrens	5 meter

- e. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in sub c geldt dat woningen moeten worden voorzien van een kap. Een kap bestaat uit een hellend dakvlak, waarvan de helling niet meer bedraagt dan 60° en niet minder dan 30°, met dien verstande dat:
1. tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale 60°-contouren van het dak ook afwijkende afdekkingen en dakvlakken zijn toegestaan met een helling van meer dan 60° en minder dan 30°, alsmede voor rechtopstaande gevelconstructies;
 2. overschrijding van de (denkbeeldige) maximale 60°-contouren is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen, voor zover zij niet meer dan de helft van het dakvlak beslaan;

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte
terreinafscheidingen, voor de voorste bouwvlakgrens	1 meter
terreinafscheidingen, achter de voorste bouwvlakgrens	2 meter
vlaggenmasten	8 meter
overige bouwwerken	uitsluitend achter de voorgevel: 3 meter

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
3. de milieukwaliteit;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
7. het woon- en leefklimaat.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken dakhelling kap

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub d voor de bouw van een woning met een kap met een afwijkende dakhelling, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bouwplan past in stedenbouwkundig opzicht in de omgeving, daarbij lettend op situering, kapvorm en hoogte-differentiatie;

- b. het bouwplan betreft een in architectonisch opzicht afgerond bouwplan dat niet kan worden gerealiseerd binnen het bepaalde in 7.2.3 sub d zonder daarbij in essentieel afzicht af te wijken van de architectonische uitgangspunten welke aan het bouwplan ten grondslag liggen.

7.4.2 Afwijken bouwen voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub c voor de bouw van een bijgebouw of overkapping bij de woning op minder dan 3 meter van de voorste bouwvlakgrens dan wel geheel of gedeeltelijk voor de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bijgebouw past wat betreft de situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- c. het bijgebouw is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel vormt met de voorgevel respectievelijk zijgevel van het hoofdgebouw één geheel;
- d. het oppervlak van het bijgebouw bedraagt maximaal 20 m²;
- e. de goothoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- f. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorste bouwvlakgrens wordt gebouwd mag geen (geheel of nagenoeg) gesloten wanden hebben.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het volgende gebruik:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 7.1 is toegestaan;
- b. voor geluidhinderlijke inrichtingen;
- c. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- d. de uitoefening/vestiging van een zelfstandig kantoor;
- e. van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;

- g. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- i. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- j. opslag en verkoop van vuurwerk.

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.5.1, sub g en sub h is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt ook gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging conform de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan opgenomen in bijlage 2 bij de regels.
- b. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden dat de capaciteit van de waterberging per perceel niet minder mag bedragen dan de benodigde waterberging voor de betreffende bebouwing en verharding op het perceel dan zoals opgenomen in het waterhuishoudkundig plan in bijlage 2 bij de regels en dient ook na realisatie in stand te worden gehouden.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1, sub a ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat hoewel gelijkwaardig is aan de milieucategorieën die ingevolge 7.1, sub b en c zijn toegestaan, niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 8 Wonen - Werken 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/-inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfswoning op de verdieping, behorend bij bedrijfsruimte op begane grond;
- c. administratieve dienstverlening die ondergeschikt is en ten dienste staat van de bestemmingsomschrijving als bedoeld in sub a;
- d. productiegebonden detailhandel die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven en bedrijfsactiviteiten als genoemd in sub a tot een maximum van 10% van het bedrijfsploeroppervlak van het bedrijf;
- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen, conform de regels in artikel 15.2;
- g. groenvoorzieningen;
- h. de bij sub a tot en met sub g behorende: erven, tuinen, terreinen, bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aanduidingen zijn van toepassing;
- b. op de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan.

8.2.2 Tuin

Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte
terreinafscheidingen, voor de voorste bouwvlakgrens	1 meter
terreinafscheidingen, achter de voorste bouwvlakgrens	2 meter
vlaggenmasten	8 meter
overige bouwwerken	2 meter

8.2.3 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 b. het bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd;
 c. gebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Gebouwen	Eis
maximum bouwhoogte in het vlak gelegen tussen de voorste bouwvlakgrens en de denkbeeldige lijn op 13 meter afstand van de voorste bouwvlakgrens	11 meter
maximum bouwhoogte achter de denkbeeldige lijn op 13 meter afstand van de voorste bouwvlakgrens	8 meter
maximum afstand voorgevel tot de voorste bouwvlakgrens	5 meter
minimum afstand tot zijdelingse perceelgrens bij vrijstaande zijgevel	3 meter
minimum afstand tot achterste perceelgrens	3 meter
maximum inhoud woning	750 m ³

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximum bouwhoogte
terreinafscheidingen, voor de voorste bouwvlakgrens	1 meter
terreinafscheidingen, achter de voorste bouwvlakgrens	2 meter
vlaggenmasten	8 meter
overige bouwwerken	3 meter

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
3. de milieukwaliteit;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
7. het woon- en leefklimaat.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken bouwen voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 sub c voor de bouw van een bijgebouw of overkapping op minder dan 3 meter van de voorste bouwvlakgrens dan wel geheel of gedeeltelijk voor de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bijgebouw past wat betreft de situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- c. het bijgebouw is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel vormt met de voorgevel respectievelijk zijgevel van het hoofdgebouw één geheel;
- d. het oppervlak van het bijgebouw bedraagt maximaal 20 m²;
- e. de goothoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- f. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorste bouwvlakgrens wordt gebouwd mag geen (geheel of nagenoeg) gesloten wanden hebben.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het volgende gebruik:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 8.1 is toegestaan;
- b. voor geluidhinderlijke inrichtingen;
- c. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- d. de uitoefening/vestiging van een zelfstandig kantoor;
- e. van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
- g. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- i. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- j. opslag en verkoop van vuurwerk.

8.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 8.5.1, sub g en sub h is niet van toepassing voor zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.5.1, sub a ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat hoewel gelijkwaardig is aan de milieucategorieën die ingevolge 7.1 zijn toegestaan, niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Maatvoering parkeerplaats

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken dan wel nadere eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in artikel 2.14 ten behoeve van lagere dan wel hogere eisen m.b.t. de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische)achtergronden en gevolgen bij dat besluit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en / of dat dit besluit noodzakelijk is t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden geen beperkingen behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
 1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;

2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
3. in afwijking van het bepaalde onder b1 en b2 zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan-en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 m onder peil;
5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
7. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

11.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties en/of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming(en) van de betreffende gronden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

11.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

11.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van de bestemming ". 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen', 'Wonen - Werken 1' en 'Wonen - Werken 2' door bouwdelen worden overschreden.

Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevelrooilijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
 1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
 2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkens, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
- b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevelrooilijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
- c. In afwijking van het bepaalde in lid b mogen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwlagen' balkons op de 2e bouwlaag de voorgevelrooilijn en bestemmingsgrens met ten hoogste 1 m overschrijden boven het openbaar gebied;
- d. Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied tenminste 2 m bedraagt.
- e. In afwijking van het bepaalde onder d mag een luifel binnen de bestemming Maatschappelijk het bouwvlak met ten hoogste 2,5 m overschrijden boven het openbaar gebied;
- f. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,75 m overschrijden.
- g. In afwijking van het bepaalde onder f mogen ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van duurzame energievoorziening, zoals zonnepanelen de bouwgrens met ten hoogste 1,0 m overschrijden.

11.2.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 11.2.1 onder a2 en worden toegestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
- b. ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 11.2.1, mits:
 1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan, dan wel 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken:

- a. van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. van gronden en bouwwerken voor (detail)handel en/of bedrijf, met uitzondering van (detail)handel die en/of bedrijf dat met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- c. van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. van gronden voor de opslag, het storten of het lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- e. van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, behoudens bewoning die is toegestaan via afwijking;
- f. van gronden en bouwwerken voor de beoefening van lawaaisporten;

- g. van gronden en bouwwerken voor opslag en verkoop van vuurwerk, met uitzondering van de opslag en verkoop van vuurwerk die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- h. van een woning of woonwagen voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- i. van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen en caravans, anders dan op een oprit;
- j. van gronden en bouwwerken voor de verkoop van motorbrandstoffen (inclusief lpg), met uitzondering van de verkoop die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- k. van garageboxen voor andere doeleinden dan het stallen van auto's en andere voertuigen of opslag van huisraad.

12.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging openbare ruimte

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt ook gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging conform de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan opgenomen in bijlage 2 bij de regels.
- b. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden dat de capaciteit van de waterberging voor de openbare ruimte niet minder mag bedragen dan de benodigde waterberging voor de betreffende verharding dan zoals opgenomen in het waterhuishoudkundig plan in bijlage 2 bij de regels en dient ook na realisatie in stand te worden gehouden.

12.3 Afwijking woon(zorg)initiatieven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid, door een woon(zorg)initiatief met daarbij meerdere huishoudens toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een maatschappelijk belang;
- b. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de ruimtelijke kwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 35 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 15 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

- a. door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 5 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is;
- b. door het aanpassen van verwijzingen naar wettelijke regelingen, indien deze regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het vastgesteld bestemmingsplan worden of zijn gewijzigd;
- c. door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is;
- d. door de begrenzingen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' aan te passen of deze bestemmingen te laten vervallen, indien dit op grond van nadere inzichten over archeologische waarden ter plaatse verantwoord is;
- e. ten behoeve van de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. wijziging is alleen mogelijk buiten de bouwvlakken;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
 3. de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m²;
 4. uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
 - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
 - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
 - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht;
- f. ten behoeve van de bouw en het gebruik van gebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij eengezinshuizen, die op grond van de regels niet rechtstreeks zijn of bij wijze van afwijking kunnen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. uit een onderbouwing blijkt, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing moet tenminste blijken dat:
 - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft;
 - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - de activiteit ter plaatse milieuhygiënisch aanvaardbaar is;

- een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
2. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden de bouwmogelijkheden die gelden voor het betreffende bouwperceel niet verruimd.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit;
 6. de gevolgen voor het watersysteem.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
 2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
 4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
 5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
 - 2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 - 2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 - 3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 - 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 - 3. de bezonning;
 - 4. het uitzicht;
 - 5. privacy.
- g. Ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met de Nota parkeernormen, zoals vastgelegd in 15.1.

15.2 Parkeren

- a. Ter plaatse van de bestemmingen 'Bedrijf - 1', 'Wonen - Werken 1' en 'Wonen - Werken 2' dienen minimaal 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte op eigen perceel gerealiseerd te worden;
- b. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn de regels van het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', zoals vastgesteld op 27 juni 2019 en voor zover het betreft Deel 3 Thema parkeernormen, op dit bestemmingsplan onverminderd van toepassing. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat binnen de bestemming wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen conform de in het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' genoemde parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Reek Zuid - 2023'

Bijlagen regels

Bijlage 1 **Lijst van bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 2 **Waterhuishoudkundig plan**

