



Toelichting

Vogelstraat 6a Odiliapeel

Gemeente Maashorst



Colofon

Rapport: Toelichting 'Vogelstraat 6a Odiliapeel'

Rapportnummer: 2018.0519

Status: Vastgesteld

Datum: 11 juli 2024

Projectlocatie

Vogelstraat 6a

5409 SH Odiliapeel

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© juli 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied.....	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Huidige en beoogde situatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebied en omgeving	7
2.3 Plangebied.....	7
2.4 Geldend Bestemmingsplan	8
2.4.1 Toetsing wijzigingsbevoegdheid.....	10
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	13
3.1 Ontwikkeling	13
3.2 Landschappelijke inpassing.....	13
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Rijksbeleid	16
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	16
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.3 Provinciaal beleid	17
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	17
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Maashorst	21
4.4.2 Beleidsnotitie Uitwerking Landschapsinvesteringsregeling.....	23
4.4.3 Ruimtelijk interim beleid niet-agrarische ontwikkelingen buitengebied	24
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	28
5.1 Milieu	28
5.1.1 M.e.r. plicht	28
5.1.2 Bodem	28
5.1.3 Lucht	28
5.1.4 Geur	29
5.1.5 Geluid	29
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	29



5.1.7	Externe veiligheid	30
5.1.8	Kabels , leidingen en hoogspanningslijnen	33
5.2	Water	33
5.2.1	Beleid	33
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	34
5.3	Natuur	35
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	35
5.3.2	Soortenbescherming	36
5.4	Archeologie.....	36
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	37
5.6	Verkeer	37
5.6.1	Mobiliteit.....	38
5.6.2	Parkeren	38
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid		40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

BIJLAGEN

Bijlage I	Landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage II	Aerius-berekening
Bijlage III	Omgevingsdialoog
Bijlage IV	Nota van Zienswijzen

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn woonachtig aan Vogelstraat 6a te Odiliapeel. Op deze locatie was tot 2001 een pluimveehouderij gevestigd. De pluimveehouderij is beëindigd en de voormalige pluimveestallen zijn in gebruik ten behoeve van statische opslag in de vorm van caravans en auto's. Deze opslag vindt plaats in de voormalige pluimveestallen. Naast de opslag is een mantelzorgwoning aanwezig welke is gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsbebouwing en wordt ter plaatse een klussenbedrijf als beroep aan huis uitgeoefend.

De gewenste situatie heeft in dit geval betrekking op het behouden van de bestaande bebouwing waaronder de woning met bijgebouw. De voormalige pluimveestallen worden in de huidige situatie reeds geheel gebruikt ten behoeve van statische opslag. Aangezien de behoefte voor de mantelzorgwoning niet meer aan de orde is, wordt de mantelzorgwoning onbewoonbaar gemaakt en is het voornemen om deze oppervlakte weer (deels) te betrekken bij de statische opslag. Ook de overkapping wordt in gebruik genomen voor de statische opslag. De statische opslag wordt (mede gelet op de grote oppervlakte) bedrijfsmatig verhuurd, waardoor dit niet geheel in lijn is met de woonbestemming. Daarom wordt deze situatie, grotendeels overeenkomstig de bestaande situatie en in overleg met de gemeente, juridisch geborgd.

Het initiatief is niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. In artikel 24.7.3 van het bestemmingsplan is een mogelijkheid (wijzigingsbevoegdheid) opgenomen waarmee de herbestemming mogelijk kan worden gemaakt. Hiervoor dient derhalve een wijziging van het geldende bestemmingsplan plaats te vinden. De gemeente Maashorst heeft door middel van een positief principebesluit aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om de situatie planologisch-juridisch te borgen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom wordt een planologische procedure in de vorm van een wijzigingsplan doorlopen. In onderhavige toelichting wordt aangetoond dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Doel

Het doel is om de gewenste situatie op de locatie Vogelstraat 6a te Odiliapeel juridisch te borgen. Dit heeft betrekking op het borgen van het bedrijfsmatige gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van statische opslag, het herstellen van het bedrijfsmatige gebruik van de voormalige mantelzorgwoning ten behoeve van de statische opslag en het kleinschalige klussenbedrijf als bedrijf aan huis.

1.3 Plangebied

Het plangebied zoals weergegeven in figuur 1 betreft de locatie aan de Vogelstraat 6a te Odiliapeel. De locatie ligt op de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Uden, sectie O, nummer 968 en 969.



Figuur 1 Luchtfoto met plangebied geel omkaderd

1.4

Leeswijzer

Onderhavige toelichting bestaat uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en in hoofdstuk 3 volgt de beoogde situatie. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een toets op het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de milieutechnische uitvoerbaarheid, waarbij het plan aan verschillende omgevingsaspecten wordt getoetst. Ten slotte voorziet hoofdstuk 6 in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt. Daarnaast is het wijzigingsplan in relatie tot de toekomstige situatie beschreven.

2.2 Gebied en omgeving

De kern Odiliapeel is in de gemeente Maashorst gelegen. Het plangebied ligt in het buitengebied van Odiliapeel. Odiliapeel is ontstaan door ontginningen van de peel in het midden van de 19^e eeuw, die in 1908 hebben geresulteerd in een ontginningsnederzetting met een rationele verkavelingsstructuur. Daarvoor stonden verspreid op de heide al enkele schaapskooien. In de huidige stedenbouwkundige structuur van het dorp en omgeving is de regelmatige verkaveling en rationele wegeaanleg nog duidelijk herkenbaar.

Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Vogelstraat. Aan deze weg zijn zowel woningen en bedrijven als natuur aanwezig, waardoor er als het ware een menging van functies is te vinden. Aan de noordzijde grenst het perceel aan gronden die in gebruik zijn als landbouwgrond. Ten oosten, westen en zuiden van het plangebied zijn burgerwoningen gelegen.

De Vogelstraat staat in verbinding met de Houtduiflaan die in noordelijke richting overgaat in de Koolmeesstraat die uitkomt op de Oudedijk, die uiteindelijk is verbonden met de N264 tussen Volkel en Sint Hubert. Op ruim 700 meter ten noorden van het plangebied ligt Vliegbasis Volkel. Dit betreft een Main Operating Bases (MOB) van de Koninklijke Luchtmacht.

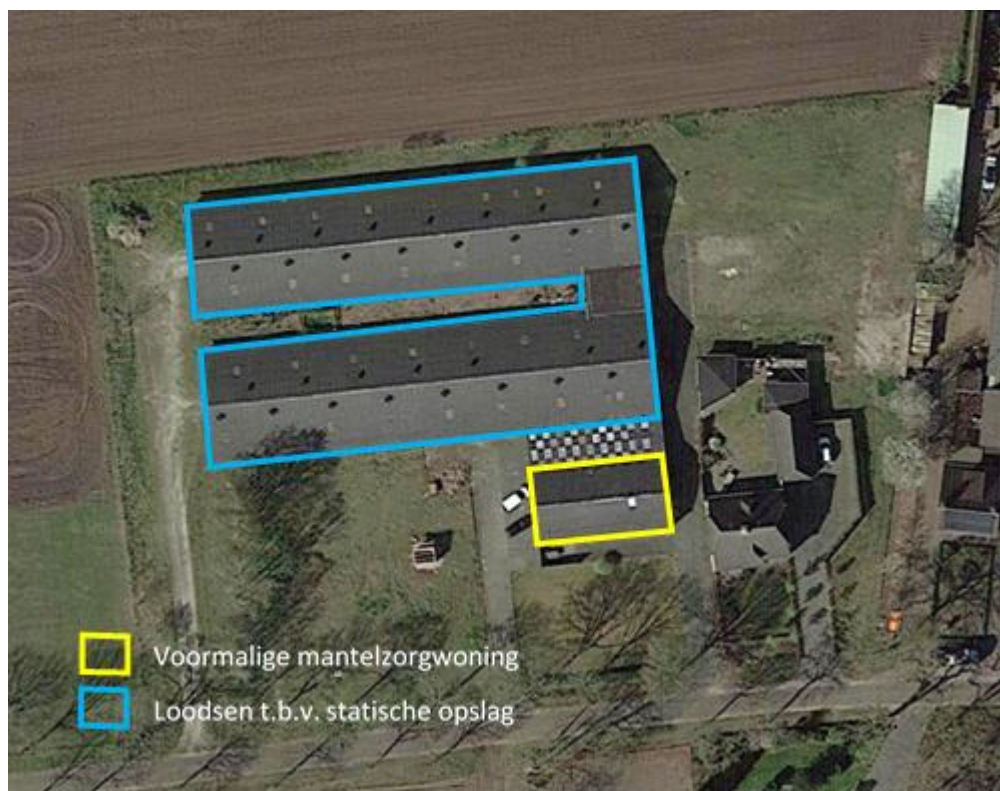
2.3 Plangebied

Binnen het plangebied zijn een aantal gebouwen aanwezig (figuur 2). Op het oostelijk deel van het perceel staat een woning met bijbehorende bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn al dan niet vergunningsvrij gerealiseerd binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 150 m². De ruimte rondom de woning is ingericht als tuin.

Op het westelijke deel van het perceel staat een oppervlakte van 2.490 m² aan bedrijfsbebouwing, waaronder twee loodsen. Aan de voorzijde van de loodsen staat een bedrijfsgebouw welke oorspronkelijk is opgericht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en vervolgens tijdelijk in gebruik is geweest als mantelzorgwoning. De noodzaak voor mantelzorg is in de huidige situatie niet meer aan de orde (vervallen persoonsgebonden overgangsrecht), waardoor de bebouwing onbewoonbaar wordt gemaakt en weer in gebruik wordt genomen voor bedrijfsactiviteiten waarvoor de bebouwing van oorsprong ook is bedoeld.

Het perceel is te bereiken via verschillende inritten. De loodsen zijn zowel via de linker, als rechterzijde bereikbaar en aan de voorzijde van de loods is tevens een inrit aanwezig. De woning beschikt aan de oostzijde over een eigen (privé)inrit.





Figuur 2 Luchtfoto met huidige situatie plangebied

2.4 Geldend Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' zoals vastgesteld op 22 juni 2017. Conform het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (figuur 3). Alle bebouwing ligt binnen het bestemmingsvlak en tevens bouwvlak.

Naast de enkel- en dubbelbestemming zijn de volgende aanduidingen op het plangebied van toepassing:

- specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht
- specifieke vorm van wonen – vab
- geluidzone – industrie
- geluidzone – luchtvaart 40-45 ke
- geluidszone – luchtvaart 45-65 ke
- luchtvaartverkeerzone – ils-zone 3
- overige zone – deelgebied agrarisch
- overige zone – deelgebied gemengd
- vrijwaringszone – radar



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

Statische opslag is toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab' mits de opslag plaatsvindt in bestaande bebouwing met een maximum oppervlakte van 1.000 m². In de beoogde situatie wordt van de reeds bestaande bebouwing een oppervlakte van 2.490 m² ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten gebruikt. Ondanks dat de bedrijfsbebouwing reeds bestaand is, is deze omvang niet rechtstreeks toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 24.7.3) opgenomen, waarmee de gewenste situatie mogelijk kan worden gemaakt. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden.

Daarnaast exploiteert de initiatiefnemer een klussenbedrijf. Ten behoeve van dit klussenbedrijf vindt ter plaatse van het plangebied kleinschalige opslag van materiaal plaats en wordt de bedrijfsbus gestald. Gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden op de locatie wordt het bedrijf uitgeoefend als beroep aan huis. Binnen de woonbestemming zijn rechtstreeks beroepen aan huis toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;

Het klussenbedrijf heeft een maximale omvang van 50 m², waardoor wordt voldaan.

- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;

De activiteiten van het klussenbedrijf hebben betrekking op het stallen van de bedrijfsbus en het opslaan van materiaal. Er vinden dan ook geen activiteiten ondergronds plaats, waardoor wordt voldaan.

- c. Parkeren geschiedt op eigen terrein;

De bedrijfsbus wordt op het eigen terrein gestald en gezien het feit dat het klussenbedrijf door de bewoner als zzp'er wordt geëxploiteerd, zijn er geen extra parkeerplaatsen benodigd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. Detailhandel is niet toegestaan;

Er is geen sprake van detailhandel. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- e. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

De bewoner van de woning voert de werkzaamheden ten behoeve van het klussenbedrijf uit, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de bepalingen om het klussenbedrijf als beroep aan huis uit te voeren, waardoor deze functie rechtstreeks mogelijk is.

2.4.1

Toetsing wijzigingsbevoegdheid

Onderstaand betreft de toetsing van de ontwikkeling aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het vestigen van de gewenste statische opslag (niet-agrarische functie).

24.7.3 Wijziging ten behoeve van niet-agrarische functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, anders dan wonen, met dien verstande dat:

- a. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel'.

Niet van toepassing

- b. Deze wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch ontwikkelingsgebied'.

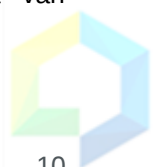
Niet van toepassing.

- c. Wijziging is uitsluitend toegestaan bij woningen die voormalige agrarische bedrijfswoningen betreffen.

De bestaande woning betreft de voormalige bedrijfswoning bij het beëindigde pluimveebedrijf op deze locatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. Indien een bouwvlak aanwezig is, is wijziging uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden en ten behoeve van de volgende functies:

1. dagrecreatie, groepsaccommodaties en voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - deelgebied agrarisch';
2. wijziging ten behoeve van detailhandel en zelfstandige kantoorfuncties is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
3. wijziging ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en paardenhouderijen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch ontwikkelingsgebied';
4. wijziging ten behoeve van bedrijven is uitsluitend toegestaan ten behoeve van agrarisch technische en agrarisch verwante bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
5. statische binnenopslag, met uitzondering van opslag in kassen,



De hoofdfunctie binnen het perceel heeft betrekking op statische binnenopslag (punt 5). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- e. Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m², waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de niet agrarische functie is gesitueerd.

De bedrijfsbestemming zoals opgenomen op de verbeelding heeft een oppervlakte van 5.000 m². De overige gronden zijn/worden ingericht en bestemd als Groen en Agrarische grond, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

- f. De oppervlakte aan bebouwing mag niet toenemen.

In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarde.

- g. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij monumentale en karakteristieke gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd blijven.

Er is geen sprake van sloop. De voormalige nishut is reeds gesloopt en was niet van monumentale en/of karakteristieke waarde. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

- h. De wijziging heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.

Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat de feitelijke verkeersbewegingen afkomstig van de planlocatie met slechts minimaal zijn en dat de functie 'statische opslag' geen publieks- en/of verkeersaantrekkende werking heeft. Hetzelfde geldt voor het klussenbedrijf. Aangezien er enkel opslag ten behoeve van het klussenbedrijf plaatsvindt en de werkzaamheden op locaties elders, zijn de verkeersbewegingen ook zeer beperkt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- i. De wijziging levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Er wordt geen (nieuw) gevoelige functie mogelijk gemaakt. Omliggende bedrijven worden dan ook niet meer in hun mogelijkheden beperkt dan in de huidige situatie reeds het geval is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- j. De wijziging is milieuhygiënisch uitvoerbaar

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de ontwikkeling vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen oplevert en dus uitvoerbaar is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- k. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

In de bijlage en in paragraaf 3.2 is de landschappelijke inpassing weergegeven. Deze landschappelijke inpassing is in overleg en samenspraak met de gemeente vormgegeven. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- l. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

Uit paragraaf 4.4.2 blijkt dat wordt voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling, waardoor tevens wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- m. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone', wordt niet belemmerd of aangetast.

Niet van toepassing.

- n. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' wordt voldaan aan de beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden.

Niet van toepassing.



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met een groter oppervlakte aan statische opslag dan in de huidige situatie reeds in gebruik is indien er niet meer bebouwing wordt opgericht dan is gerealiseerd. In dit geval wordt er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, waardoor zowel wordt voldaan aan deze voorwaarde als de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De gewenste situatie kan dan ook mogelijk worden gemaakt in de vorm van een wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Ontwikkeling

De beoogde situatie is fysiek gezien (grotendeels) overeenkomstig de bestaande situatie. In de loodsen op de locatie vindt statische opslag van voornamelijk caravans en auto's plaats. Dit gebruik zal in de beoogde situatie worden voortgezet. Daarnaast is er aan de voorzijde van de loodsen een bedrijfsgebouw aanwezig welke oorspronkelijk is opgericht ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en vervolgens tijdelijk in gebruik is geweest als mantelzorgwoning. Gelet op het beëindigen van de noodzaak voor mantelzorg, wordt deze bebouwing niet meer als zodanig gebruikt (vervallen persoonsgebonden overgangsrecht), waardoor de bebouwing onbewoonbaar wordt gemaakt en weer in gebruik wordt genomen voor bedrijfsactiviteiten. Deze oppervlakte zal dan ook worden ingezet en gebruikt conform de toegestane functie overeenkomstig de geldende regels. Dit gebouw zal in dit geval worden gebruikt ten behoeve van statische opslag en opslag voor het kleinschalige klussenbedrijf.

De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt in de huidige situatie totaal 2.490 m² en blijft in de beoogde situatie behouden. Deze oppervlakte is inclusief de overkapping tussen de bedrijfsbebouwing en de voormalige mantelzorgwoning. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, waardoor er ook in de beoogde situatie sprake is van een totale oppervlakte van 2.490 m² aan bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning met bijgebouw blijft tevens onveranderd behouden.

Het klussenbedrijf bestaat enkel uit een kleine hoeveelheid opslag van materiaal van het bedrijf en de stalling van de bedrijfsbus. De productie-, reparatie- en be-/verwerkingsactiviteiten worden niet aan de Vogelstraat uitgevoerd, maar vinden op locaties elders plaats. Hierdoor zijn er dan ook geen (extra) verkeerbewegingen anders dan de bedrijfsbus. De opslag ten behoeve van het klussenbedrijf bedraagt maximaal 50 m² van de totale oppervlakte aan (reeds bestaande) bedrijfsbebouwing.

In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en wordt enkel gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. De initiatiefnemers hebben de wens om bij de woning hobbymatig (maximaal 8) alpaca's en/of mini-ezels houden. De gehele locatie wordt landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt het zicht op de loodsen vanaf de Vogelstraat verminderd, wat een positieve invloed heeft op het straatbeeld. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.

3.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschapsanalyse en landschappelijke inpassing opgesteld. Hieronder wordt nader ingegaan op de landschapsanalyse en landschappelijke inpassing (figuur 4) welke tevens als separate bijlage zijn bijgevoegd.

Landschapsanalyse

Voortkomend uit de Omgevingsvisie Maashorst, bevindt het plangebied zich binnen de omgeving 'Trent en Uden Oost' en op de grens tussen de landschapstypen 'Oude Zandontginning' en 'Jonge zand- en/of veenontginning' (figuur 5).



Op deze locatie is sprake van jonge zandontginningen. De jonge zandontginningen zijn de vanaf 1850 ontgonnen woeste heidegronden. Op de gronden waar de bodem een lagere kwaliteit had, is bos geplant. De bodem van hogere kwaliteit werden in gebruik genomen voor de landbouw. Deze ontginningen werden in korte tijd en op grote schaal uitgevoerd, waardoor er grootschalige open gebieden zijn ontstaan met een rationele indeling met rechte kavels en wegen.

Kenmerken karakteristiek zandontginningenlandschap:

- Relatief grootschalig open landschap;
- Weidsheid onderbroken door bomenlanen (ontginningslinten);
- Agrarisch karakter met overwegend boerenbedrijven;
- Rationele ordening van blokvormige- en rechthoekige kavels en erven aan ontginningslinten;
- Sterke ordening van erven in een woonzone met bedrijfswoning (voorerf) aan het ontginningslint en een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen daarachter;
- Rijke erfbeplanting rondom kleine erven en in de woonzone (voorerf inclusief bedrijfswoning);
- Landschappelijke beplanting met name in de vorm van bomenlanen.

Beplanting komt voor langs wegen en kavelranden, maar deze beplanting heeft vaak geen onderbegroeiing, waardoor het landschap een halfopen karakter heeft. Deze karakteristieken zijn versterkt door moderne ruilverkavelingen. Daarnaast hebben de ruilverkavelingen ervoor gezorgd dat de verschillen tussen de oude en jonge zandontginningen en de beekdalen zijn vervaagd, omdat ook in die gebieden schaalvergroting heeft plaatsgevonden.

Een functionele inrichting van het erf past bij de eigenschappen van het landschap. Een rijk beplant voorerf (woonzone) aan het lint. Overige landschappelijke inpassing van de kavel en bebouwingen in de vorm van bomenlanen en houtsingels.



Figuur 4 Kaart landschapstype met plangebied rood omkaderd

Aan de west- en noordzijde van de bedrijfsbebouwing wordt een struweelhaag bestaande uit boom- en struikvormers aangeplant. Dit ter afscherming/omkadering van het perceel en om het zicht op de bebouwing zoveel mogelijk te beperken. De knip- en scheerhagen (erfbeplanting) aan de voorzijde van de woning blijven behouden. Daarnaast wordt aan de straatzijde (voorzijde weide) een knip- en scheerhaag toegevoegd als afscherming van de locatie ten opzichte van de Vogelstraat.

Ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens worden tevens een aantal landschapsbomen geplaatst. Met de situering van de bomen is rekening gehouden met de reeds bestaande bomen op het buurperceel, zodat deze elkaar niet belemmeren.



Figuur 5 Landschappelijke inpassing beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Het sectorale beleid is per aspect in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

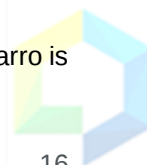
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van een kaderstellende uitspraak. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.



4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder is bedoeld dat er zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief zijn. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat wanneer sprake is van 12 woningen of minder, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is het niet nodig om de ladder te doorlopen. In dit geval wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar is sprake van het planologisch juridisch borgen van de bestaande en feitelijke aanwezige situatie. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking kunnen we dan ook stellen dat hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval daarom niet relevant.

4.3 Provinciaal beleid

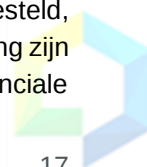
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De ontwikkeling vindt plaats binnen een reeds bestaand en bebouwd bouwperceel, waardoor geen nieuwe ruimte wordt gevraagd en er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is nishut reeds gesloopt, zal een deel van de verharding worden verwijderd en wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast. De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met de omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waarbij op 15 april 2022 een actualisatie heeft plaatsgevonden. In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en vervangt de Provinciale



milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening zijn verschillende hoofdstructuren opgenomen. In de verordening zijn regels gekoppeld aan deze hoofdstructuren die aangeven welke ontwikkeling op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het Landelijk gebied binnen het 'gemengd landelijk gebied' (figuur 6). Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies worden ontwikkeld die in evenwicht zijn met elkaar en de omgeving. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies in de omgeving uitgeoefend.



Figuur 7 Plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied wit omcirkeld

In dit geval is de statische opslag feitelijk reeds aanwezig, maar dient ten behoeve van de juridische borging te worden uitgegaan van nieuwvestiging. Binnen het Landelijk gebied is het, conform artikel 3.73, mogelijk om een niet-agrarische functie in het Landelijk gebied te vestigen. Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.73. Hieronder is aangetoond dat kan worden voldaan aan de voorwaarden.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:



1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

De omgeving wordt gekenmerkt door een menging aan functies. Er zijn zowel (agrarische) bedrijven als woningen en agrarische gronden aanwezig. Hierdoor een een bedrijfsfunctie ten behoeve van statische opslag passend in de omgeving. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

De statische opslag is feitelijk reeds aanwezig, waardoor de ontwikkeling geen effecten heeft op onder andere mobiliteit. Daarnaast zorgt de ontwikkeling er niet voor dat overige functies in de omgeving worden belemmerd. De statische opslag vindt plaats in de bestaande bebouwing, waardoor er geen sprake is van leegstand. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Door het vestigen en borgen van de statische opslag in de bestaande bebouwing, is geen sprake van leegstand. Daarnaast is de overtollige bebouwing (nishut) en verharding verwijderd. Daarnaast wordt de gehele bedrijfslocatie landschappelijk ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De voormalige nishut is reeds gesloopt. De overige bebouwing blijft behouden ten behoeve van de beoogde activiteiten. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- d. de vestiging heeft geen betrekking op:

1. een kantoor met baliefunctie;
2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;

In de omgeving zijn verschillende functies te vinden. Onedrhavige locatie betreft een vab-locatie. Voorheen was ter plaatse een pluimveehouderij aanwezig. De omvang van de voormalige bedrijfslocatie is niet gewijzigd, waardoor ervan kan worden uitgegaan dat deze omvang passend is in de omgeving. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 5 van deze toelichting dat de ontwikkeling op het gebied van milieu passend is in de omgeving. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

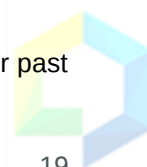
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

Dit is geborgd in de planregels. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

De opslag vindt binnen de bestaande bebouwing plaats, waardoor aan de voorwaarde wordt voldaan.

- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.



De initiatiefnemers zijn niet voornemens de bedrijfsactiviteiten in de toekomst uit te breiden. Het uitwijken naar een andere locatie indien de omvang niet meer passend is, is dan ook niet van toepassing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

De locatie betreft een voormalige bedrijfslocatie welke naar omvang niet is gewijzigd en daarom passend wordt geacht in de omgeving. Het voornemen bestaat niet om het bedrijf in de toekomst uit te breiden, waardoor deze omvang ook voor de langere termijn passend is op deze locatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

Niet van toepassing.

- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Niet van toepassing.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik is een van de basisprincipes van de provinciale Interim Omgevingsverordening. Er dient te worden aangegeven op welke manier de ontwikkeling past binnen dit principe zoals opgenomen in artikel 3.6 van de IOV. Hieronder is nader ingegaan op het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Voor de gewenste situatie wordt enkel gebruik gemaakt van de reeds bestaande bebouwing, waardoor er geen toename aan bebouwing of verharding aan de orde is.

- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel;

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De reeds bestaande bebouwing staat geclusterd bij elkaar. De onbebouwde gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als tuin bij de woning, als (dieren)weide of worden landschappelijk ingepast.

- d. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling.

In dit geval zijn bouw mogelijkheden niet aan de orde, gezien er geen sprake is van het oprichten van nieuwe bebouwing.

Ontwikkelingsrichting (artikel 3.77)

Voor de toepassing van maatwerkbepalingen geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

Door de gemeente Maashorst is een Omgevingsvisie opgesteld (paragraaf 4.4.1) waarin de ambities en doelen voor het gebied zijn opgenomen. Uit paragraaf 4.4.1 blijkt dat de beoogde situatie passend is binnen ontwikkelingsrichting voor het gebied. Zo wordt er namelijk gestreefd naar een gemengde omgeving, waarbij ontwikkelingen onder andere geen negatieve invloed mogen hebben op de natuur.

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

Zoals in onderhavige toelichting nader onderzocht en onderbouwd, heeft de ontwikkeling geen significant negatief effect op reeds aanwezige functies in de omgeving. Zo worden omwonenden, omliggende bedrijven en natuurgebieden niet belemmerd door de ontwikkeling.

- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en

In dit geval wordt er invulling gegeven aan de aanwezige bebouwing op de locatie, waarbij de gehele locatie landschappelijk wordt ingepast. Zie hiervoor Bijlage I. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het straatbeeld en de omgevingskwaliteit.

- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Er is geen sprake van overtollige bebouwing, waardoor er tevens geen sloop aan de orde is. Daarnaast wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, waardoor het bestaande oppervlakte aan bebouwing niet toeneemt.

Gelet op het bovenstaande is de realisatie van de gewenste woning een aanvaardbare ontwikkeling. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Maashorst

Op 23 mei 2024 heeft de gemeenteraad van gemeente Maashorst de omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de ambities en doelen voor een



toekomstbestendige fysieke leefomgeving beschreven. Zo wordt er onder andere ingegaan op de ruimte voor bedrijvigheid, het verbeteren van de gezondheid en de transitie van het landelijk gebied.

In het beleidsdocument is de visie per omgeving aangegeven. De visie voor Odiliapeel heeft betrekking op een aantal punten:

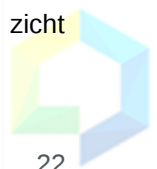
- Behoud van de historische ontginningsstructuren met laanbomen met herstel van biodiversiteit;
- Versterken van de verbinding van de Odiliapeelse bossen met de omgeving, met name richting Volkel;
- Ten oosten van Odiliapeel wordt primair kringlooplandbouwgebied. Wel zal ook hier de landbouw anders moeten (o.a. aanpak geurhinder, ontwatering);
- Experimenteren met voedselproductie gebeurt nog meer dan nu in de AgroProeftuin. Dit mag meer gezien worden;
- Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, behoud voorzieningen en stimulering van de sociale cohesie in de dorpsgemeenschap;
- Aanhaken bij intensieve en extensieve recreatienetwerken, o.a. door uitlichten cultuurhistorie.

Het plangebied ligt tussen de kernen Odiliapeel en Volkel. Tussen deze twee kernen is sprake van jonge ontginningsgronden met een halfopen rechtlijnig karakter en kleinere bebouwingsconcentraties. De gemeente streeft in dit gebied naar een groene verdichting van het landschap waarbij een verbinding met Volkel wordt gemaakt. Op deze manier wordt het bosgebied van Odiliapeel met Volkel verbonden.

Daarnaast wordt er in dit gebied (schil 2) gestreefd naar 'gemengd samenleven'. Schil 2 betreft een ruime zone rondom Odiliapeel en de zone rond de bossen van Odiliapeel. In deze zone is het belangrijk dat de landbouw zich goed verhoudt tot de woonkern en het Ontginningsbos. Dit betekent dat bij (agrarische) ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de omgeving, waarbij negatieve invloeden zoveel mogelijk moeten worden verminderd. In de tweede schil liggen namelijk kansen voor extensivering van de landbouw met nevenactiviteiten op het gebied van recreatie, educatie en zorg gerelateerde activiteiten.

Voor het gebied waarbinnen het plangebied ligt, wordt gestreefd naar een gemengd samenleven, waarbij zowel bedrijvigheid als natuur en wonen in evenwicht naast en met elkaar aanwezig zijn. Het herbestemmen van de locatie zorgt zowel voor bestaande woningen als voor aanwezige bedrijven niet voor een belemmering. Zo blijkt uit hoofdstuk 5 dat het woon- en leefklimaat in de omgeving door de statische opslag en het klussenbedrijf als beroep aan huis niet in het geding komt. De functie van statische opslag met beroep aan huis is derhalve passend binnen de omgeving en de ontwikkelingsrichting waarmee de situatie toekomstbestendig is.

De locatie wordt geheel landschappelijk ingepast (zie bijlage I) waarbij rekening is gehouden met de omgeving. Zo wordt er gebruik gemaakt van inheemse planten en kruiden welke passend zijn in de omgeving. Door het inpassen van de locatie wordt in bepaalde mate bijgedragen aan de groene verdichting dan wel verbinding tussen Odiliapeel en Volkel. De bestaande bebouwing wordt waar mogelijk uit het zicht gehouden door middel van groene singels en landschapsbomen.



Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling niet in strijd met de Omgevingsvisie Gemeente Maashorst.

4.4.2

Beleidsnotitie Uitwerking Landschapsinvesteringsregeling

In de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. In de verordening wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De mate waarin in het landschap dient te worden geïnvesteerd is verdeeld in 3 categorieën.

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

Onderhavige ontwikkeling wordt conform de beleidsnotitie als een categorie 3 ontwikkeling gezien. Hierdoor is zowel een landschappelijke inpassing als een investering in het landschap vereist. Om te bepalen hoe hoog de investering moet zijn, is een berekening uitgevoerd. Deze berekening is bijgevoegd in Bijlage I.

Berekening kwaliteitsverbetering

Hieronder is de berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering weergegeven.

Huidige situatie			
Bestemming/functie	Oppervlakte in m ²	Waarde per m ²	Totaal
Wonen 0-500 m2	500	275,-	137.500,-
Wonen 500-1.000 m2	500	125,-	62.500,-
Wonen 1.000-2.000 m2	1000	25,-	25.000,-
Wonen vanaf 2.000 m2	7670	10,-	76.700,-
<i>Totaal</i>	<i>9670</i>		<i>301.700,-</i>

Nieuwe situatie			
Bestemming/functie	Oppervlakte in m ²	Waarde per m ²	Totaal
Groen	2200	1,-	2.200,-
Bedrijf (bebouwd)	2770	90,-	249.300,-
Bedrijf (onbebouwd)	2140	45,-	96.300,-
Agrarisch	2540	7,-	17.780,-
<i>Totaal</i>	<i>9670</i>		<i>365.600,-</i>

Als gevolg van de ontwikkeling is er sprake van een waardevermeerdering van €365.600 - €301.700 = €63.900,-. De benodigde investering (20%) bedraagt in dit geval €12.780,-.

De benodigde investering kan worden behaald door onder ander de sloop van overtollige bebouwing en de realisatie en onderhoud van de landschappelijke inpassing op basis van normbedragen van de StiLa. Daarnaast betreft het onderhoud van de landschappelijke inpassing ook een vorm van kwaliteitsinvestering.

In de bijlage is een berekening toegevoegd van de investering binnen het plangebied. Met de realisatie, onderhoud en beheer van de landschappelijke inpassing wordt een tegenprestatie geleverd van € 13.434,83. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde kwaliteitsverbetering conform de Beleidsnotitie Landschapsinvesteringsregeling.

4.4.3

Ruimtelijk interim beleid niet-agrarische ontwikkelingen buitengebied

De gemeente Maashorst heeft op 28 september 2023 de nota 'Ruimtelijk interim beleid niet-agrarische ontwikkelingen buitengebied gemeente Maashorst' in werking gesteld. Formeel juridisch is de beleidsnota niet vastgesteld. Deze nota is bedoeld als kaderstellend beleidsstuk in het kader van de harmonisatie van het beleid voor het buitengebied van de voormalige gemeenten Uden en Landerd. Het doel van dit interim beleid is om vooruitlopend op een definitief beleid voor het buitengebied, daar waar mogelijk en wenselijk initiatiefnemers alvast vooruit te helpen. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om continuering van het al geldende beleid, aangevuld met enkele (beperkte) aanvullende mogelijkheden op basis van dit interim beleid.

De nieuwe ontwikkelingen die op basis van deze beleidsnotitie mogelijk gemaakt worden, moeten naast de specifiek benoemde voorwaarden die per ontwikkeling worden genoemd, ook getoetst worden aan de volgende algemene voorwaarden:

- De ontwikkeling dient te passen binnen de beoogde ontwikkelingsrichting van de deelgebieden. Hieronder wordt verstaan de ontwikkelingsrichting zoals die in de Omgevingsvisie Uden 2015 en Structuurvisie Buitengebied Landerd 2013 is beschreven, dan wel de ontwikkelingsrichting zoals die op grond van de nieuwe Omgevingsvisie Maashorst gaat gelden.

De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gemeente Maashorst, zoals beschreven in paragraaf 4.4.1.

- De maximaal toegestane oppervlakte van (bedrijfs)bebouwing en het perceel moet passen binnen de verhoudingen van de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

Er wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige bebouwing op de locatie, waardoor er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing.

- Initiatieven mogen niet leiden tot belemmering van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische) bedrijven in de omgeving.

Uit paragraaf 5.1.6 blijkt dat onderhavig initiatief niet leidt tot belemmering van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische) bedrijven in de omgeving.

- Het initiatief mag geen onevenredige verkeers/publieksaantrekkende werking hebben.



In paragraaf 5.6.1 is beoordeeld dat het onderhavig initiatief niet leidt tot onevenredige verkeers-/publieksaantrekkende werking. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de beoogde functie is slechts beperkt, waardoor dit geen onevenredig negatief tot gevolg heeft.

- Ieder initiatief moet landschappelijk ingepast worden en leiden tot een kwaliteitsverbetering op basis van de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling;

Het initiatief wordt landschappelijk ingepast conform het inpassingsplan zoals opgenomen in paragraaf 4.4.2 en bijlage I. De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering op het eigen perceel maar ook voor de omgeving. Dit is eveneens toegelicht in paragraaf 4.4.2.

- De ontwikkeling moet door meerwaardecreatie bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit en algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen, het behoud van cultuurhistorische waarden, herstel van landschap, klimaatadaptatie, waterhuishouding;

In paragraaf 4.4.2 en hoofdstuk 5 wordt nader onderbouwd op welke manier aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- Het initiatief mag niet belemmerend werken voor de grote ruimtelijke opgaven voor het buitengebied. zoals de grootschalige energieopwekking (RES), omschakeling naar kringlooplandbouw, klimaatadaptatie, robuuste watersystemen, vergroten biodiversiteit.

Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief welke plaatsvindt op een reeds bebouwd perceel en het initiatief niet leidt tot grootschalige ontwikkelingen, vormt dit geen belemmering voor grote ruimtelijke opgaven.

- Conform het gemeentelijke beleid moet er een Omgevingsdialoog gevoerd zijn met de Omgeving voordat een officiële aanvraag wordt ingediend.

Onderhavig initiatief is aan de buurt voorgelegd door een omgevingsdialoog te voeren. Deze omgevingsdialoog is als bijlage III bij deze toelichting bijgevoegd.

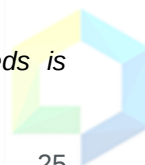
Specifiek voor 'Niet agrarische functies in het buitengebied'

De gemeente Maashorst wil meer ruimte bieden aan kleinschalige niet agrarische functies in het buitengebied, mits deze qua aard en omvang passen in de omgeving en er sprake is van proportionele kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld in de vorm van sanering van een VAB-locatie.

In bepaalde delen van het buitengebied wil de gemeente meer ruimte geven voor niet-agrarische functies. Zowel voor stoppende agrarische bedrijven als reeds bestaande niet-agrarische bedrijfslocaties. Uiteraard dient er in alle gevallen sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien moet de ontwikkeling passen bij de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dat is deels maatwerk. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Er dient sprake te zijn van een VAB-locatie, dus van een (voormalig) agrarisch bedrijf waarvan de agrarische bedrijfsbestemming verandert in een (niet agrarische) bedrijfsbestemming, dan wel een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied.

Voorheen was een pluimveehouderij gevestigd op deze locatie, welke reeds is beëindigd. Er is dan ook sprake van een VAB-locatie.



- Nieuwvestiging in de vorm van een nieuw bouwperceel in het buitengebied is en blijft niet mogelijk.

De statische opslag wordt mogelijk gemaakt op een reeds bestaande en bebouwde VAB-locatie.

- Bij herbestemming van agrarische bedrijfslocaties dient er sprake te zijn van een afwaartse beweging door middel van het verkleinen van het bouwvlak, de sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing en afname van milieueffecten naar de omgeving.

Het bouwvlak wordt strak om de bedrijfsbebouwing gelegd, waardoor uitbreiding in principe is uitgesloten. Er is geen sprake van overtollige bebouwing.

- Bij bestaande bedrijfslocaties is het uitgangspunt dat de huidige omvang van het bestemmingsvlak de maximale is. Ook hier wordt gestreefd naar een afwaartse beweging.

Voor onderhavige locatie is bepaald dat de bedrijfsbestemming maximaal 5.000 m² mag bedragen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- Algemene richtlijn is dat het nieuwe bestemmingsvlak een omvang heeft van maximaal 0,5 ha en de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen maximaal 1.000 m². Uitzondering hierop is alleen mogelijk via maatwerk.

De bedrijfsbestemming heeft een maximale omvang van 5.000 m², waarbij het oppervlakte aan bedrijfsbebouwing 2.490 m² bedraagt. Dit betreft het bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing en blijven conform afspraken met de gemeente behouden ten behoeve van de statische opslag.

- Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven mogen op grond van huidige regelgeving een omvang van maximaal 1,5 hectare hebben. Dit blijft zo.

Niet van toepassing.

- De bedrijfsbebouwing mag bestaan uit hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing of uit (ver)nieuwbouw. Alle overtollige voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;

Er is geen sprake van overtollige bebouwing. Alle voormalige bestaande bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de beoogde situatie.

- De toegestane milieucategorie van bedrijven mag maximaal 2 bedragen, waarbij via afwijking categorie 3.1 bedrijven ook mogelijk zijn, indien dit qua hinderafstand (50 meter) met omliggende percelen mogelijk is. Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven mogen van deze milieucategorie afwijken.

De statische opslag heeft een milieucategorie van 2. Het voldoet aan de voorwaarde.

- Het moet gaan om bedrijvigheid die passend is in zijn omgeving. Dus vormen van kleinschalige, al dan niet ambachtelijke bedrijvigheid. Het zal in hoofdzaak gaan om eenmanszaken en bedrijven met een beperkt aantal werknemers;

Statische opslag is een passende functie in de omgeving, gelet op de beperkte effecten op de omgeving. Deze functie betreft namelijk geen functie met verkeersaantrekkende werking of een arbeids-/bezoekersintensieve functie.

- Recreatieve en maatschappelijke functies dienen aantoonbaar aan het buitengebied gerelateerd te zijn;

Niet van toepassing.

- Er mag geen sprake zijn van publiekgerichte dienstverlening zoals zelfstandige kantoren met baliefunctie, werkplaatsen gericht op dienstverlening aan particulieren, zelfstandige vormen van (volumineuze) detailhandel. Dit soort activiteiten genereert ongewenste verkeersbewegingen in en naar het

buitengebied. Om die reden willen we ook geen bedrijfsverzamelgebouwen toestaan in het buitengebied.

Niet van toepassing.

- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Parkeren zal geschieden op het eigen terrein. Zie paragraaf 5.6.2.

Daarnaast moet het voldoen aan de volgende twee voorwaarden:

- Deze ontwikkeling is mogelijk op VAB locaties en op bestaande bedrijfslocaties in het buitengebied van onze gemeente.

Het plangebied betreft een locatie waar voorheen een pluimveehouderij werd geëxploiteerd welke reeds is beëindigd. Er kan dan ook worden gesproken van een VAB-locatie.

- Wet- en regelgeving biedt deze ruimte om te schakelen naar andere vormen van bedrijvigheid. Hierbij moeten de voorwaarden uit de interim Verordening ruimte Noord Brabant in acht worden genomen.

Uit paragraaf 4.3 blijkt dat met het planvoornemen wordt voldaan aan de voorwaarden uit het provinciaal beleid.

Conclusie

Het onderhavig planvoornemen voldoet aan de hierboven gestelde voorwaarden uit de nota 'Ruimtelijk interim beleid niet-agrarische ontwikkelingen buitengebied gemeente Maashorst'.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op relevante milieuaspecten en wordt bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Het mogelijk maken van de gewenste statische opslag en het klussenbedrijf als beroep aan huis komt niet voor in bijlage C of D van het besluit m.e.r..

Gezien het feit dat de ontwikkeling niet onder de in lijst C of D genoemde ontwikkelingen valt, hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. De ontwikkeling is tevens niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, waardoor de M.E.R.-plicht geen belemmering vormt.

5.1.2 Bodem

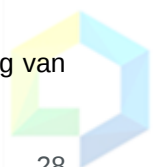
In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de ontwikkeling. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar of minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde.

Het gehele plangebied heeft een woonbestemming welke wordt omgezet naar een bedrijfs- of groenbestemming, waardoor er geen sprake is van een gevoeligere bestemming. Daarnaast worden er geen nieuwe gevoelige objecten opgericht. Het gebruik ter plaatse wordt dan ook niet gevoeliger ten opzichte van de huidige situatie. Een bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht voor de procedure. Met betrekking tot het aspect 'Bodem' zijn er geen bezwaren voor het gewenste gebruik van de locatie.

5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;



- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Er worden geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd, waarvoor de luchtkwaliteit dient te worden getoetst. Daarnaast heeft onderhavige ontwikkeling betrekking op het planologisch-juridisch borgen van de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de functie statische opslag is slechts minimaal (paragraaf 5.6.1), waardoor de functie geen onevenredig effect heeft op de luchtkwaliteit. Het aspect lucht vormt daarom geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.1.4 Geur

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijen en alle andere aspecten. In deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect geur. Door het stellen van minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. De woning binnen het plangebied betreft een reeds bestaand geurgevoelig object. Daarnaast hebben de functies binnen het plangebied (wonen en opslag) geen geuruitstoot tot gevolg. Dit vormt dan ook geen belemmering voor burgerwoningen in de omgeving. Het geuraspect vormt geen hinder voor de ontwikkeling.

5.1.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van industrie-, spoorweg- en/of (weg)verkeerslawaaï een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan.

De burgerwoning binnen het plangebied betreft een bestaand geluidgevoelig object. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd, waardoor kan worden uitgegaan van een reeds acceptabel woonklimaat ten aanzien van het aspect 'Geluid'. Daarnaast zorgt de ontwikkeling niet voor meer geluidsuitstoot dan in de huidige situatie al het geval is. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

In dit geval wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt, maar wordt een woonbestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. Deze herbestemming zorgt er niet voor dat omliggende bedrijven en functies in de (uitbreidings-)mogelijkheden worden beperkt. Dit vormt dan ook geen belemmering. Gelet op het feit dat er een bedrijfsbestemming wordt toegevoegd, dient te worden gekeken of dit een belemmering vormt ten aanzien van gevoelige functies in de omgeving.

Voor opslaggebouwen, al dan niet voor verhuur, geldt een richtafstand van 30 meter op het gebied van geluid en 10 meter op het gebied van gevaar. De richtafstand voor de aspecten geur en stof bedraagt 0 meter en vormt derhalve geen belemmering.

In de directe omgeving bedraagt de afstand tussen de bedrijfsbestemming en woonbestemmingen minder dan 30 meter. In werkelijkheid vinden de bedrijfsactiviteiten echter op grotere afstand dan 30 meter plaats. Daarnaast wordt het geluid afkomstig van statische opslag met name veroorzaakt door verkeersbewegingen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen slechts beperkt is (gemiddeld 4 bewegingen per dag), waardoor er geen belemmeringen worden verwacht.

In dit geval dient in de huidige situatie reeds rekening te worden gehouden met de omliggende woningen. De activiteiten ter plaatse mogen geen belemmeringen vormen voor de omgeving. Gelet op het feit dat de huidige situatie planologisch juridisch wordt geborgd en de bedrijfsactiviteiten niet wijzigen, zorgt dit er tevens niet voor dat de effecten op de omgeving wijzigen. Ter plaatse van de bedrijfswoning met bijbehorende gronden vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats en kunnen dan ook als buffer tussen het opslaggebouw en omliggende woningen worden gezien. Om de afstand van 30 meter te planologisch-juridisch te borgen, is een aanduiding opgenomen op de verbeelding waarbinnen bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten. Deze aanduiding is gelegd op het woongedeelte van het plangebied (woning, bijgebouwen en privétuin).

Bij eventuele wijziging of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied, dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de omgeving. Derhalve heeft de ontwikkeling geen (extra) onevenredige effecten op de omgeving. Verder blijkt uit onderhavige toelichting dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

5.1.7

Externe veiligheid

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 besluiten 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 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke 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 is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. 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 bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten 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.

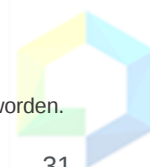
Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
-------------------------------------	---

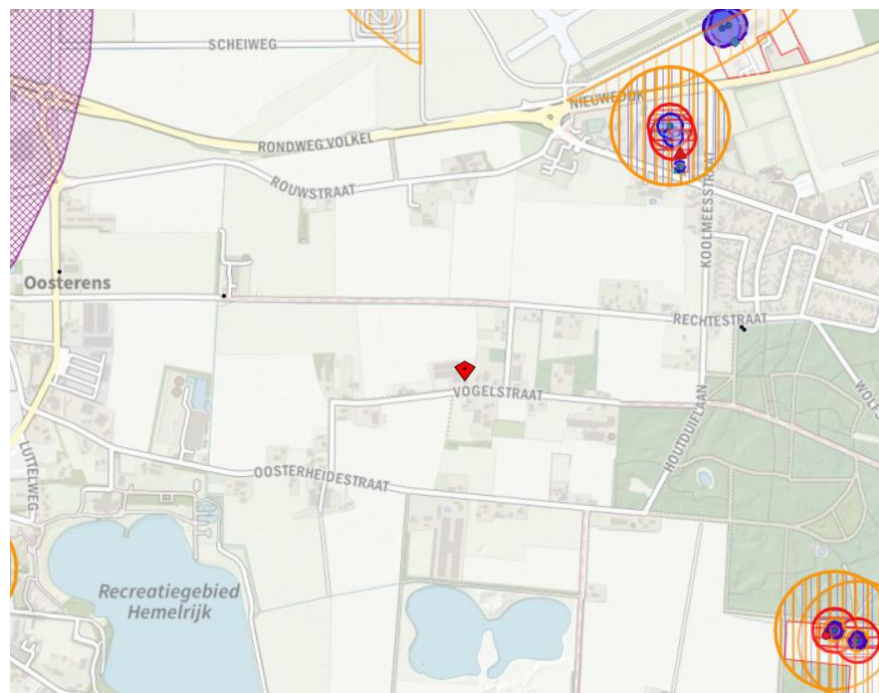
Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

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

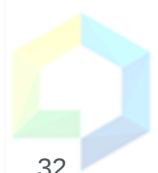
Toetsing

In dit geval wordt er met onderhavige ontwikkeling geen nieuwe risicobron gecreëerd en wordt er tevens geen nieuw kwetsbaar object opgericht. Met onderhavige ontwikkeling wordt enkel de huidige situatie planologisch-juridisch geborgd. Zowel de situering als het gebruik van de bebouwing blijft ongewijzigd. Ook neemt het aantal personen en daarmee de personendichtheid op de locatie niet toe.



Figuur 7 Uitsnede EV-Signaleringskaart met plangebied bij rode marker

Daarnaast blijkt uit de EV-Signaleringskaart dat er in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn (figuur 7). Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



5.1.8

Kabels , leidingen en hoogspanningslijnen

Op basis van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er geen kabels of leidingen in het plangebied aanwezig zijn die een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Op de Netkaart is te zien dat er tevens geen hoogspanningsleidingen door of nabij het plangebied lopen. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling zorgen kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen niet voor een belemmering van de ontwikkeling.

5.2

Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en werden waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan gedacht worden aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen ten aanzien van droogte en extreme regenbuien. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal plan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2022-2027 van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

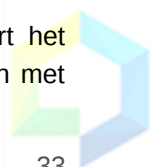
Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Tevens zijn de Keur en de beleidsregels Keur van Waterschap Aa en Maas van belang.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2022-2027

De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op de missie om gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen te ontwikkelen, beheren en in stand te houden. Hierbij wordt ruimte geboden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Om deze ambitie waar te maken wordt ingezet op drie programma's: 'waterveiligheid', 'een klimaatbestendig en een gezond watersysteem' en 'schoon water'.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met



water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

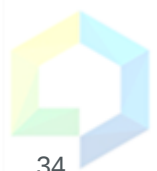
Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak wordt binnen de grenzen van het plangebied geïnfiltreerd waardoor geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.2.2

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie wordt een deel van de verharding verwijderd. De voormalige nishut is reeds verwijderd en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, waardoor het oppervlakte aan verharding in totaliteit afneemt. Hierdoor heeft hemelwater meer ruimte om direct in de grond te kunnen infiltreren.

Dit betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen, er geen maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo kunnen ook de woning en te behouden bebouwing ongewijzigd aangesloten blijven op het riool.



5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

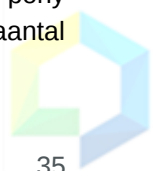
Natura 2000 (stikstofdepositie)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen natuurgebieden behorende bij Natura 2000 zijn de Oeffelter Meent en de Deurnsche Peel & Mariapeel. Deze natuurgebieden zijn op een afstand van ruim 18 kilometer van het plangebied gelegen.

In dit geval wordt er geen bebouwing gesloopt en wordt tevens geen nieuwe bebouwing opgericht. Hierdoor hoeft enkel te worden gekeken naar het beoogde gebruik van de locatie. In de beoogde situatie kan stikstof vrijkomen door het gebruik van de woning, verkeersbewegingen, maar ook door het hobbymatig houden van dieren. In de huidige situatie is reeds sprake van een bestaande woning en een aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijvigheid. Ten aanzien van het gebruik van de woning en de verkeersbewegingen als gevolg van de huidige situatie, verandert er niets met betrekking tot stikstof uitstoot. Derhalve is gekeken naar de mogelijke extra stikstofuitstoot als gevolg van de ontwikkeling welke betrekking heeft op een toename van het aantal verkeersbewegingen en het houden van dieren.

Er is een Aeries-berekening uitgevoerd om te berekenen of de toename van het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.6.1) en het houden van dieren een significant negatief effect heeft op natuurgebieden. In de gewenste situatie worden een aantal alpaca's en/of mini-ezels gehouden. Het aantal dieren zal in ieder geval niet meer dan 8 bedragen, waardoor voor de berekening is uitgegaan van dit maximale aantal.

Voor zowel alpaca's als mini-ezels zijn geen emissiefactoren opgenomen in de Regeling ammoniak veehouderij (Rav). Daarom wordt voor de alpaca's aangesloten bij een volwassen paard (Rav code K 1.100) en voor de mini-ezels bij een volwassen pony (Rav code K 3.100). Uitgaande van de worstcasescenario is gerekend met een aantal van 8 volwassen paarden.



Uit de Aeries-berekening, welke als separate bijlage is toegevoegd aan deze toelichting, blijkt dat de ontwikkeling geen uitkomsten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. tot gevolg heeft. Dit betekent dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden heeft. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Bebouwing en groenelementen zoals bomen kunnen als verblijfsplaats dienen voor dieren. In dit geval wordt geen bebouwing gesloopt en/of bomen gekapt. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op mogelijk aanwezige beschermde soorten. Er worden juist extra bomen aangeplant, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

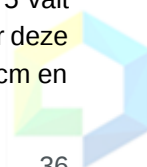
In dit plan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. De gemeente Maashorst heeft de bescherming uit haar archeologische beleid zowel in het bestemmingsplan als in de Nota archeologiebeleid verankerd.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

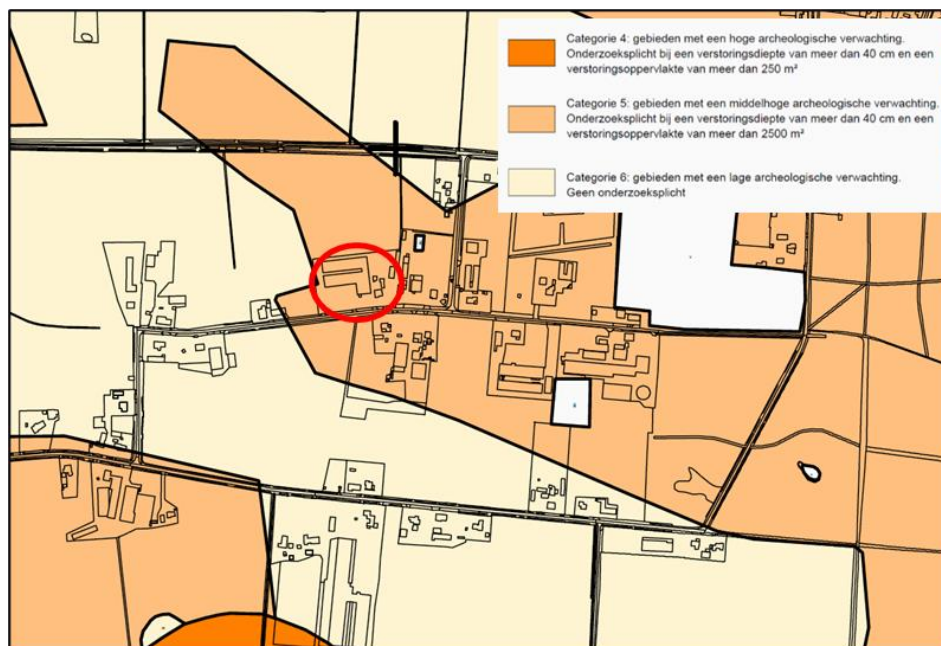
De (verwachte) archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen vastgelegd. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In het geldende bestemmingsplan zijn dan ook regels opgenomen, wanneer er bijvoorbeeld een nieuwe functie wordt gerealiseerd. In dit geval wordt er enkel verharding verwijderd en is de ontwikkeling niet in strijd met het geldende bestemmingsplan met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Archeologische beleidskaart

Op de archeologische beleidskaart is te zien dat het plangebied onder categorie 5 valt (figuur 8). Dit zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en



een oppervlakte van meer dan 2.500 m². In dit geval worden zowel de maximum verstoringsdiepte als de maximum oppervlakte niet overschreden, waardoor geen onderzoeksplicht geldt.



Figuur 8 Archeologische beleidskaart voormalige gemeente Uden met plangebied rood omcirkeld

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Mochten er bij eventuele graafwerkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – per direct worden gemeld bij de minister (via de gemeente Maashorst).

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarnaast wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht of bestaande bebouwing gesloopt, waardoor mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden verstoord. Het wordt dan ook niet noodzakelijk geacht een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.



5.6.1

Mobiliteit

In dit geval wordt de huidige situatie juridisch geborgd, waardoor het aantal verkeersbewegingen feitelijk gezien niet toeneemt. Voor de volledigheid wordt gekeken hoeveel verkeersbewegingen er ten behoeve van de 'extra' statische opslag en het klussenbedrijf plaatsvinden.

Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen wordt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd. Conform deze publicatie wordt voor opslag in het buitengebied uitgegaan van maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Voor de toename aan opslag van 1.480 m² betekent dit een toename van 84,4 verkeersbewegingen per etmaal.

In feitelijke zin en uit ervaring blijkt echter dat dit aantal lager uitvalt. De caravans en auto's worden gemiddeld één keer per jaar opgehaald en teruggebracht. Dit heeft dan ook een beperkt aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Over een geheel jaar vinden er gemiddeld slechts 2 verkeersbewegingen per dag plaats.

Ten behoeve van het klussenbedrijf is er één bus welke in de ochtend naar locatie gaat en aan het einde van de werkdag weer terugkomt. Gezien er geen sprake is van productie-, reparatie- en be-/verwerkingsactiviteiten op de locatie, vinden er geen (extra) verkeersbewegingen plaats. Dit komt per etmaal dus neer op 2 verkeersbewegingen ten behoeve van het klussenbedrijf.

Ten behoeve van de statische opslag en het klussenbedrijf bedraagt het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal 4 bewegingen. Dit aantal is dusdanig minimaal dat er geen belemmeringen worden verwacht. Daarnaast kan de bestaande infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie zonder problemen verwerken, waardoor dit ook in de beoogde situatie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.6.2

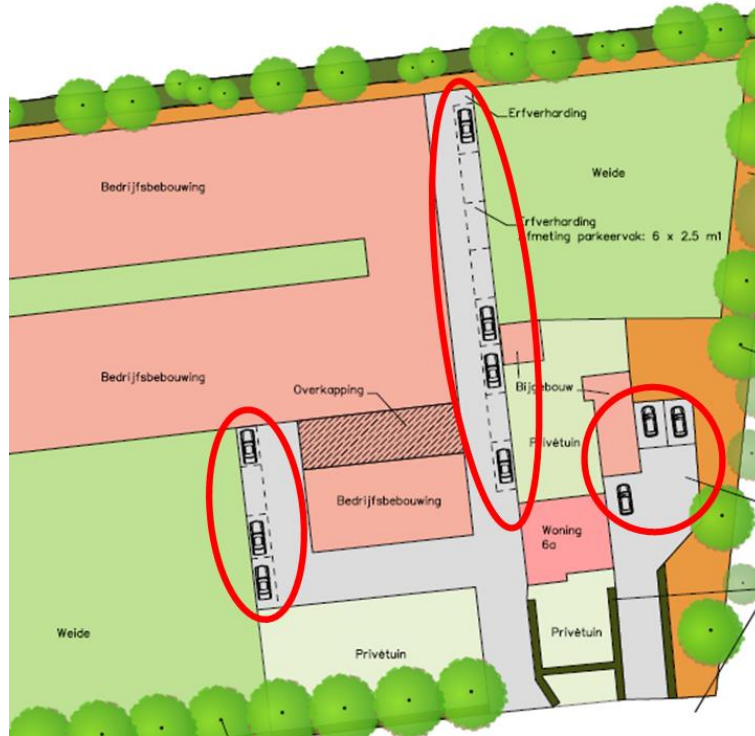
Parkeren

Om te toetsen of de planlocatie kan voorzien in de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie, wordt getoetst aan de "Nota Parkeernormen Uden 2018". Er zijn parkeerplaatsen benodigde voor de woning met bijbehorend klussenbedrijf en de statische opslag.

Ten aanzien van de woning verandert er in dit geval niets ten opzichte van de huidige situatie. Conform de nota parkeernormen dient voor de woning te worden voorzien in 2,4 parkeerplaatsen. In figuur 8 is te zien dat er op de oprit voldoende plek is voor ten minste 3 personenauto's. Hiermee wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Uit de parkeernota volgt dat voor statische opslag in het buitengebied een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² geldt. Voor de totale oppervlakte aan opslag (2.490 m²) dient te worden voorzien in 10,8 en daarmee afgerond 11 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het klussenbedrijf wordt door de bewoner van de woning uitgeoefend en de bedrijfsbus wordt in principe in de bestaande bebouwing gestald, waardoor geen extra parkeerplaats is benodigd. Echter wordt voor de volledigheid uitgegaan van 12 benodigde parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is op de bestaande verharding

voldoende ruimte voor 12 parkeerplaatsen (figuur 9), waardoor het niet noodzakelijk is om extra verharding toe te voegen. In werkelijkheid vinden er maximaal twee verkeersbewegingen per dag plaats ten behoeve van de opslag, waardoor er in feite geen 12 parkeerplaatsen benodigd zullen zijn. Het parkeeraspect vormt dan ook geen belemmering.



Figuur 9: Inpassing van de parkeerplaatsen binnen het plangebied.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval zal een overeenkomst worden gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog uitgevoerd en hebben er zorg voor gedragen dat de omgeving op de hoogte is van de beoogde ontwikkeling. Vanuit de omgeving zijn geen bezwaren, opmerkingen en/of vragen ontvangen. Een afschrift van de omgevingsdialoog is als separate bijlage bijgevoegd aan deze toelichting.

Het wijzigingsplan 'Vogelstraat 6a Odiliapeel' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen. Hierbij is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze ingediend en hebben er enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen.