

bestemmingsplan
Herontwikkeling terrein
De Vrije Teugel

bestemmingsplan Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel

inspraak
overleg ex artikel 3.1.1 Bro
ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
in werking getreden
onherroepelijk geworden

10 februari t/m 23 maart 2011

26 januari t/m 7 maart 2012
24 mei 2012

24 mei 2012

DOCUMENTATIEPAGINA

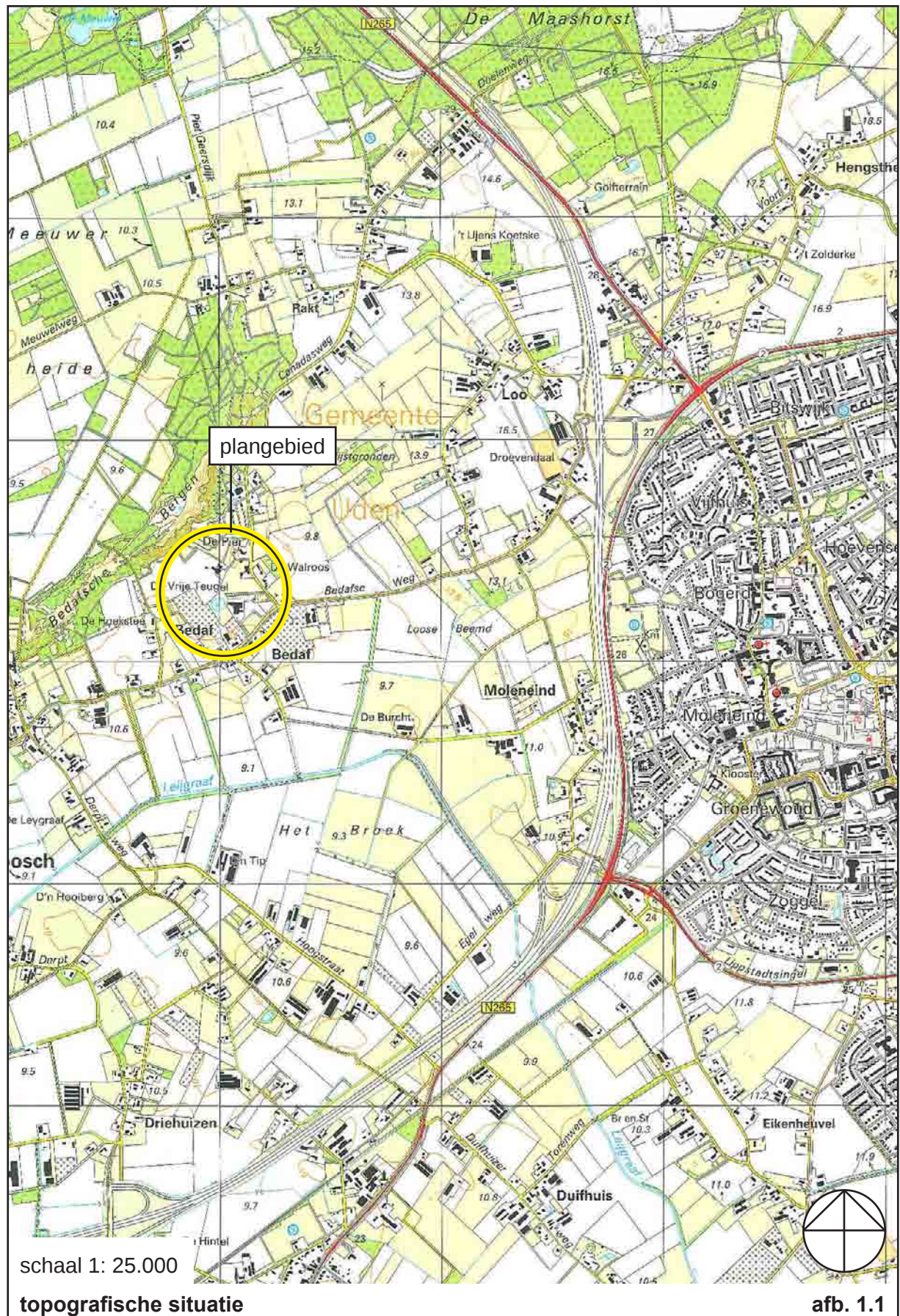
opdrachtgever	Stichting Dichterbij
contactpersoon	De heer F. Helmig
plannaam	Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel
planttype	Bestemmingsplan
documentstatus	vastgesteld
IMRO code	NL.IMRO.0856.0198BPbedafseweg22-
IMRO publicatieversie	VA01
documentversie	1
datum	24 mei 2012
projectnummer	09207064A
auteur(s)	R.J. Verkuylen
gecontroleerd door	J. Nijssen
goedgekeurd door	J. Verkuylen

INHOUD TOELICHTING

	blz.
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel.....	1
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4 Leeswijzer	8
2. Beleidskader	9
2.1 Nationaal niveau	9
2.2 Provinciaal niveau	11
2.3 Regionaal niveau	20
2.4 Gemeentelijk niveau.....	22
2.5 Conclusies beleidskaders	23
3. Gebiedsanalyse.....	25
3.1 Omgeving	25
3.2 Plangebied	26
3.3 Beplanting	28
3.4 Waterhuishouding en riolering	29
3.5 Conclusies.....	29
4. Planbeschrijving	31
4.1 Programma van eisen, randvoorwaarden en uitgangspunten	31
4.2 Structuurschets	32
4.3 Vlekkenplan.....	33
4.4 Woonerf Dichterbij.....	34
4.5 De Vrije Teugel	36
4.6 Verkeer en parkeren	38
4.7 Outdoorvoorzieningen.....	39
4.8 Landschappelijke inpassing	41
4.9 Duurzaamheid.....	43
4.10 Beeldkwaliteiten	45
4.11 Effecten	47
5. Uitvoeringsaspecten	49
5.1 Akoestisch onderzoek	49
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	49
5.3 Bodem.....	55
5.4 Externe veiligheid.....	60
5.5 Flora en fauna.....	61
5.6 Geurhinder veehouderijen.....	63
5.7 Luchtkwaliteit.....	63
5.8 Milieuzonering	64
5.9 Waterparagraaf	67
6. Financiële aspecten.....	73
7. Juridische aspecten.....	75
7.1 Algemeen	75
7.2 Planregels	75
8. Procedure	79
8.1 Kennisgeving.....	79
8.2 Inspraak	79
8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	79
8.4 Ambtelijk –technische aanpassingen	79
8.5 Eerste tervisielegging.....	80
8.6 Vaststelling door gemeenteraad	80

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Kaart 1 Bestaande toestand
- Bijlage 2 Kaart 2 Inrichtingsschets
- Bijlage 3 Bedrijfsplan
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek (wegverkeer)
- Bijlage 5 Archeologische onderzoeken (verkennd en proefsleuven)
- Bijlage 6 Bodemonderzoeken
- Bijlage 7 Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 8 Geuronderzoek
- Bijlage 9 HNO-berekening
- Bijlage 10 Verslag beoordeling inspraak- en vooroverlegreacties
- Bijlage 11 Notitie akoestische onderbouwing Woonerf Dichterbij
- Bijlage 12 Notitie beoordeling zienswijzen
- Bijlage 13 Fotoblad klimtoren
- Bijlage 14 Aanpassingen bestemmingsplan “Herontwikkeling De Vrije Teugel”, 11 april 2012



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel in de gemeente Uden.

De topografische ligging is weergegeven op afbeelding 1.1.

In 2006 raakte het bestaande complex De Vrije Teugel in een faillissement. Het complex is in november 2006 overgenomen door een samenwerkingsverband van ROC De Leijgraaf, Stichting Dichterbij en Fitland. Aanvullend is ook de voormalige boerderij Oude Bosweg 2 met aangrenzende gronden in het plan opgenomen.

Het samenwerkingsverband van ROC De Leijgraaf, Dichterbij en Fitland heeft het voornemen ter plaatse een project voor recreëren – zorg – leren te realiseren. Door deze samenwerking kan een bijzonder concept aangeboden worden waarbij “recreëren, zorg, dagbesteding, leren en re-integratie” in onderlinge samenhang en wisselwerking zullen plaatsvinden. Overige doelgroepen zullen het complex o.a. gebruiken voor vergaderingen, workshops, feesten en dagrecreatie. Het totale plan omvat de volgende ruimtelijke elementen:

- twintig zorgwoningen voor Dichterbij;
- een boerderij t.b.v. dagbesteding voor cliënten van Dichterbij;
- De Vrije Teugel met o.a. hotel, horeca, (conferentie) zalen en wellness;
- een weidegebied voor dagrecreatief medegebruik.

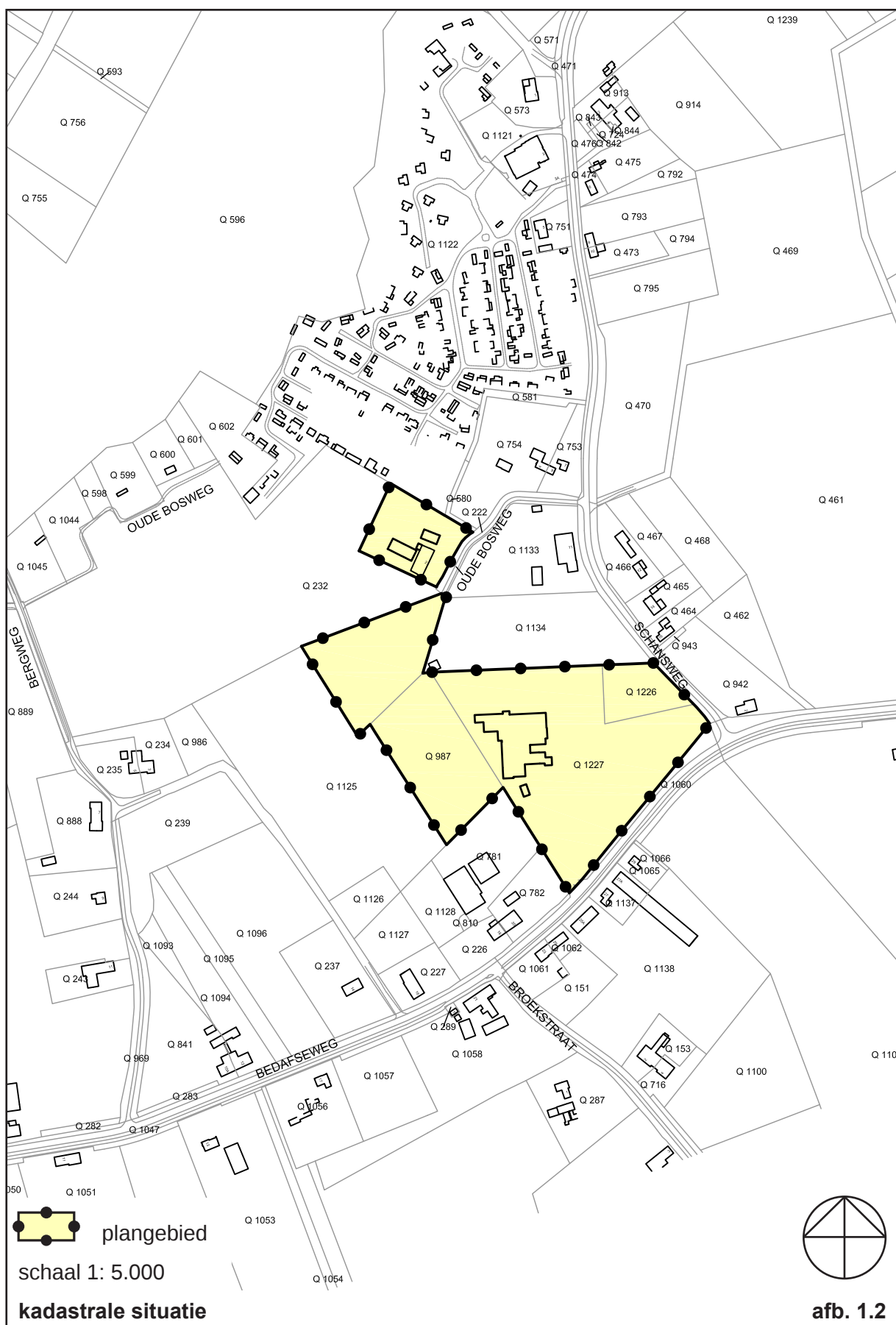
De inrichtingsschets van het plan is weergegeven op kaart 2 en bijgevoegd als bijlage 2.

Het project is van bijzonder maatschappelijk belang. Het Ministerie van VWS en de brancheorganisaties willen nieuwe concepten zorginstellingen in de praktijk brengen. Voorliggend project bevat een zorgvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking. Het is één van de voorbeeldprojecten binnen het transitieprogramma langdurige zorg. Het doel is het maatschappelijk verknopen van functies op het gebied van zorg en begeleiding van verstandelijk gehandicapten, opleidingen in deze zorg, en het ontwikkelen van recreatieve functies waarbij mensen met een verstandelijke handicap vanuit hun dagbesteding kunnen worden ingezet en daarmee een productief leven krijgen.

De voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft circa 3 jaar geduurd. In deze periode heeft overleg met o.a. de buurt, de natuurverenigingen en de gemeente plaatsgevonden. In de loop van het proces zijn de plannen als gevolg van voortschrijdend inzicht en reacties van de omgeving sterk gereduceerd:

- een aanvankelijke geplande waterpartij is komen te vervallen;
- de omvang van het plangebied is afgenomen van circa 10 ha naar 5 ha.;
- het maximum bebouwbaar oppervlak voor De Vrije Teugel is verminderd;
- de akker blijft de akker.

Gezien het integrale karakter van het plan heeft de gemeente de wens uitgesproken voor het totale plangebied één bestemmingsplan op te stellen.



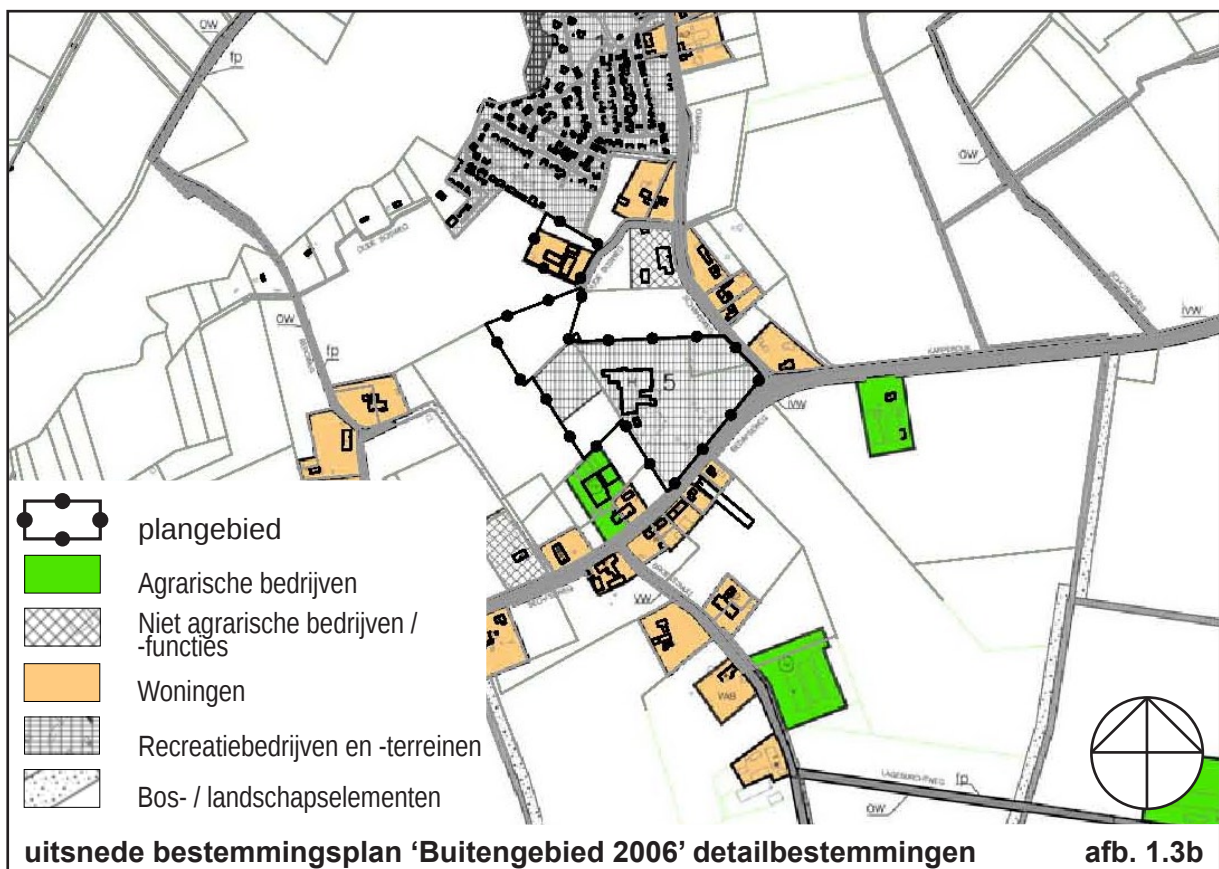
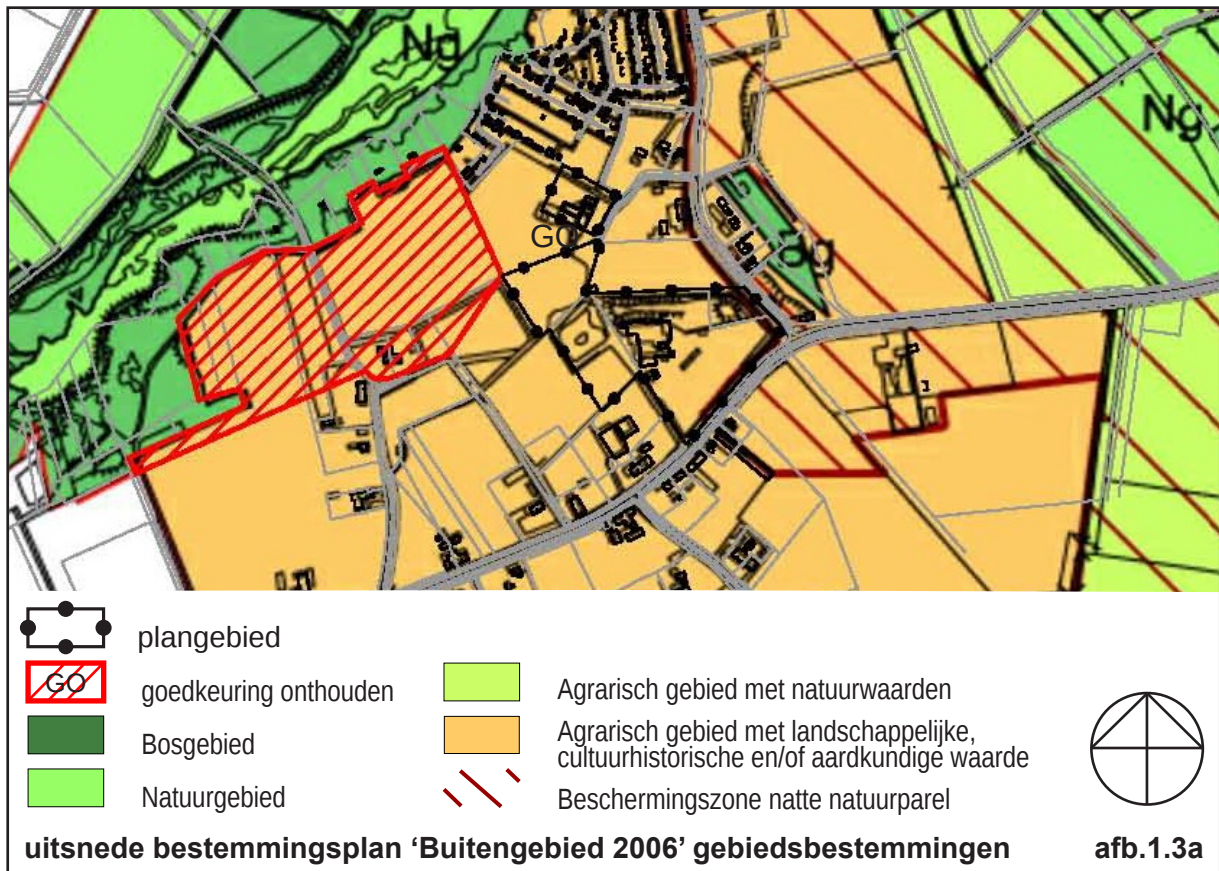
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend, gemeente Uden, sectie Q. De nummers, omvang (en eigenaren) zijn in onderstaande tabel opgenomen.

perceelnr.	oppervlakte	eigenaar
232 (ged.)	13.070 m ²	Cercix Vastgoed & Adviseurs B.V.
		Stichting Dichterbij
		De Vrije Teugel Uden B.V.
987	9.020 m ²	St. Regionaal Opleidingen Centrum De Leijgraaf
1226	3.030 m ²	M.J.C. van Kempen
1227	24.790 m ²	St. Regionaal Opleidingen Centrum De Leijgraaf
Totaal	49.910 m²	

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca 5 ha.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2006:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 februari 2007;
- gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 oktober 2007.

Afbeelding 1.3a en 1.3b geven uitsneden van respectievelijk de gebieds- en detailbestemmingen van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.

De volgende bestemmingen zijn relevant voor onderhavig plan.

1.3.1 Gebiedsbestemmingen

Het gehele plangebied ligt binnen de gebiedsbestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden" (artikel 7).

"Algemene doeleindenomschrijving

De gronden op plankaart 1 aangewezen voor "Agrarisch gebied met landschappelijke, historische en/of aardkundige waarden" zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. *agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie;*
- b. *instandhouding van (beperkt) natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en aardkundige waarden;*
- c. *watgangen met een waterhuishoudkundige functie in verband met de onder a en b genoemde doeleinden;*
- d. *extensief dagrecreatief medegebruik."*

1.3.2 Detailbestemmingen

Voorts bevat het bestemmingsplan de volgende detailbestemmingen binnen het plangebied.

- I. De bestaande uitspanning De Vrije Teugel is vervat in de bestemming **Recreatiebedrijven en -terreinen (artikel 22)**.

Hierna zijn de voor De Vrije Teugel relevante onderdelen overgenomen.

"Algemene doeleindenomschrijving

De gronden die zijn aangewezen voor "Recreatiebedrijven en -terreinen" zijn bestemd:

.....

ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding "5" (Vrije Teugel) voor:

- *dagrecreatieve voorzieningen;*
- *horecabedrijf ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan" op plankaart 2;*
- *woondoeleinden.*

Bouwvoorschriften

De tot "Recreatiebedrijven en -terreinen" bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de bestemming. Daarbij gelden, tenzij anders op de plankaart is aangegeven en behoudens vrijstelling, de volgende voorwaarden.

.....

Het bestemmingsvlak met de aanduiding "5" (Vrije Teugel)

- a. Voor het bouwen van de bouwwerken op de gronden met de aanduiding "horeca toegestaan" gelden de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 6000 m².
 2. er mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - de situering van bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de bestaande funderingen zijn en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend;
 - de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud al groter is dan 750 m³ geldt die grotere inhoud als maximum.
 3. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
 4. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. Voor het bouwen van gebouwen op de overige gronden gelden de volgende voorwaarden:
 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 25 m²;
 2. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 m¹;
 3. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m¹.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt, binnen bestemmingsvlakken 1, 4, 5 en 6 dat:

- a. de hoogte van terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m¹;
- b. de hoogte van ballenvangers niet meer mag bedragen dan 12 m¹;
- c. de hoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan 6 m¹.

Overige voorschriften

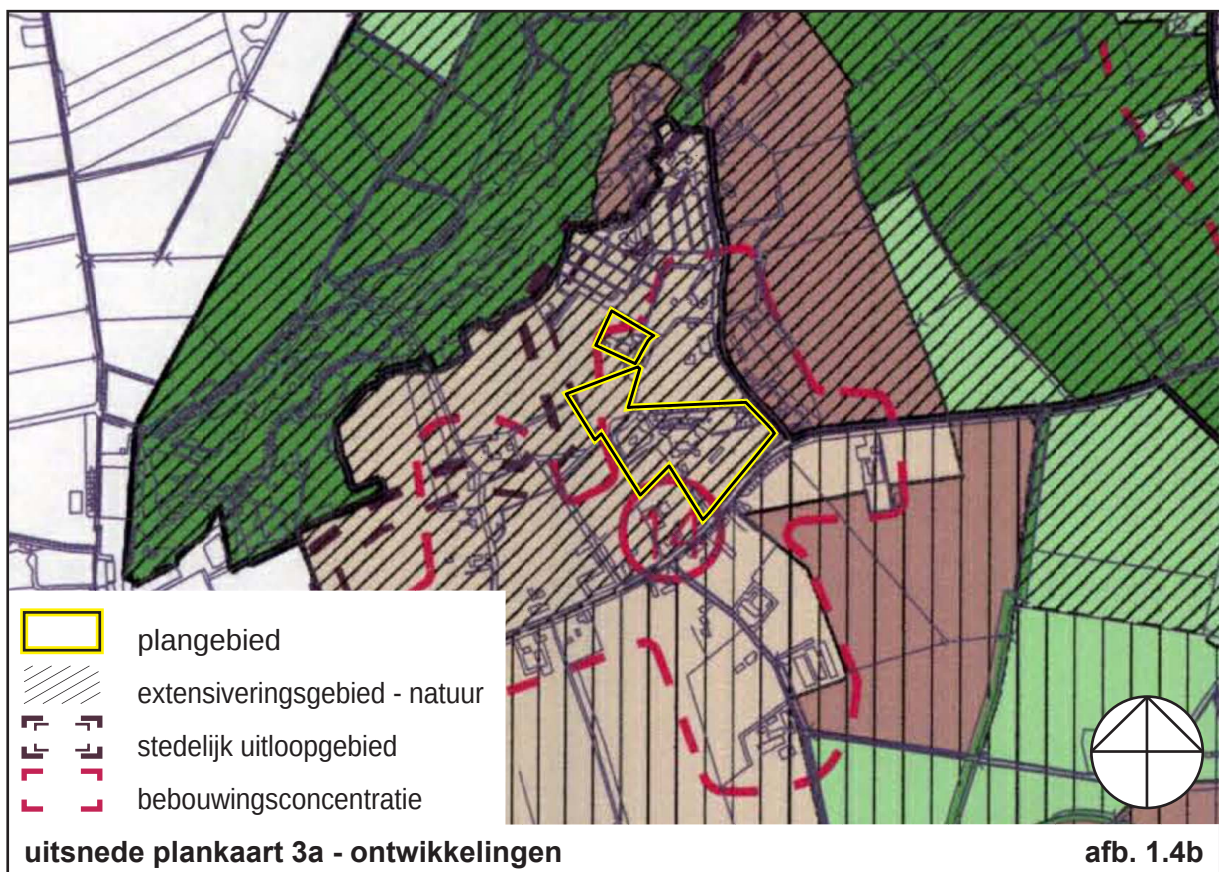
Van toepassing op deze bestemming zijn ook:

- nadere eisen, zie artikel 24;
- vrijstellingen, zie artikel 25;
- algemene bepalingen, zie hoofdstuk 4."

- II. De bestaande voormalige boerderij Bosweg 2 heeft de bestemming **Woningen**. Ter plaatse is één woning toegestaan.

Direct grenzend aan het plangebied liggen de detailbestemmingen.

- III. Recreatiebedrijf De Pier.
- IV. Agrarisch bedrijf op het adres Bedafseweg 18.
- V. Niet-agrarische bedrijven / functies op het adres Schansweg 11. Dit betreft de groepsaccommodatie D'n Eik
- VI. Woningen.



1.3.3 Beleidsuitgangspunten

Het bestemmingsplan Buitengebied bevat de navolgende beleidsuitgangspunten die van belang zijn voor onderhavig plan.

a. Waardenkaart

Afbeelding 1.4a geeft een uitsnede van de waardenkaart. Deze waardenkaart werkt door in de “aanlegvoorschriften”. Bij “bouwen” en “overige werken” moet een afweging plaatsvinden met de genoemde waarden.

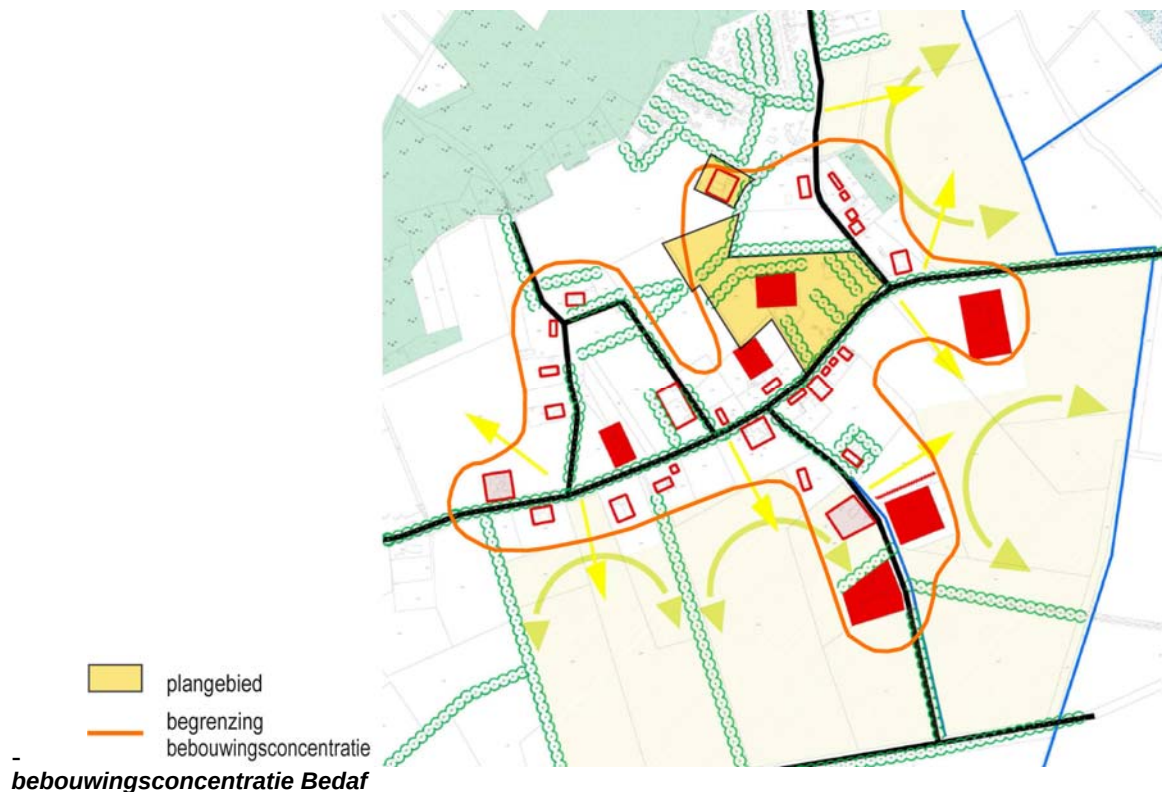
Een deel van het plangebied ligt binnen de aanduiding “oude akkers”.

N.B. De aanduiding oude akkers is indicatief. Ook over camping De Pier en alle bebouwingspercelen ligt deze aanduiding.

b. Ontwikkelingen

Afbeelding 1.4b geeft een uitsnede van plankaart 3a ontwikkelingen. Voor het plangebied en omgeving zijn de volgende elementen van toepassing:

- de gronden behoren tot de agrarische hoofdstructuur (AHS);
- de aanduiding extensiveringsgebied natuur komt uit het reconstructieplan en houdt in sanering van intensieve veehouderijen ten gunste van de natuur;
- het plangebied valt binnen de aanduiding “stedelijk uitloopgebied”. Dit is ook overgenomen uit het reconstructieplan. In stedelijk uitloopgebied is sprake van een gevarieerde ruimtelijke structuur en van een eveneens gevarieerd (extensief en intensief) recreatief gebruik;
- het plangebied valt grotendeels binnen de aanduiding “bebouwingsconcentratie”. De bebouwingsconcentratie Bedaf is onderstaand afgebeeld.



c. Recreatie

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn alleen concrete recreatieplannen opgenomen. Voorliggend plan is pas na de vaststelling ervan in ontwikkeling gekomen. Het beleid met betrekking tot de recreatie is als volgt beschreven.

“Ten aanzien van recreatie zijn er veel mogelijkheden in het buitengebied. Een beschrijving van alle mogelijkheden hier in het bestemmingsplan voert te ver. Mede omdat de meeste vormen op dit moment onvoldoende concreet zijn. Naar verwachting zullen naar aanleiding van het uiteindelijke Reconstructieplan de mogelijkheden voor recreatie concreter worden dan momenteel het geval is. Te denken valt aan meer en grotere groene verblijfsrecreatie, diverse dagrecreatieve voorzieningen in de Stedelijke regio Uden-Veghel (Streekplan “Brabant in Balans”). Indien concrete recreatieve ontwikkelingen of nader beleid daartoe aanleiding geven zal dit betreffende onderdeel van het plan herzien worden.”

d. Cultuurhistorie

De bestaande cultuurhistorische waarden betreft in onderhavige situatie de aanduiding “oude akker” op de waardenkaart. Deze is beschermd door de aanlegvoorschriften.

Meer algemeen is het beleid in het bestemmingsplan gericht op cultuurhistorisch geïnspireerde ontwikkelingen binnen bestaand grondgebruik. Bijvoorbeeld herstel hakhoutcultuur.

1.3.4 Toetsing voorliggend plan aan bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt voorliggend plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan.

ad Gebieds- en detailbestemmingen

Voorliggend plan betreft:

- de bouw van het woonensemble van Dichterbij;
- aanleg van een weide;
- een inperking van de bouwmogelijkheden voor De Vrije Teugel

Het perceel van Dichterbij heeft momenteel de detailbestemming Wonen. De zorgwoningen passen in principe wel binnen de doeleindenomschrijving, maar het bouwplan voldoet niet aan de bouwvoorschriften. De zorgwoningen kunnen derhalve niet worden gerealiseerd op basis van het vigerend bestemmingsplan

De gronden waar de weide is voorzien hebben momenteel de gebiedsbestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarde” (Alca). De weide zal gebruikt worden voor diverse buitenactiviteiten zoals bijvoorbeeld wandelen, zeskampen en voetballen. voor bezoekers Vrije Teugel en onderhoud voor Dichterbij cliënten. De weide krijgt een groen bestemming met aanduiding intensief dagrecreatief medegebruik.

De bouwvoorschriften voor De Vrije Teugel zijn vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied, zie paragraaf 1.3.2. Het maximale te bebouwen oppervlak bedraagt 6.000 m². De gemeente heeft aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing van De Vrije Teugel en het woonensemble van Dichterbij niet groter mag zijn dan 6.500 m². Om aan deze voorwaarde te kunnen voldoen moeten de huidige bouwmogelijkheden voor De Vrije Teugel worden gereduceerd. Een aanpassing van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

ad. Waardenkaart

Het plangebied valt binnen de aanduiding “oude akkers” op de waardenkaart. Het grootste deel van het plangebied is reeds bebouwd. De onbebouwde gronden zijn in gebruik als akkerland. In de nieuwe situatie zullen de gronden als weide worden gebruikt.

ad. Ontwikkelingen

De intensiever gebruikte delen inclusief bebouwing liggen binnen de aanduiding stedelijk uitloopgebied. De voorziene nieuwbouw ligt binnen de aanduiding bouwingsconcentratie.

ad. Recreatie

Voorliggend plan is in ontwikkeling gekomen na de vaststelling bestemmingsplan Buitengebied.

ad. Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde op dit moment is de boerderij met de oude bolle akker. De boerderij blijft behouden. De akker verandert qua gebruik en inrichting. De nieuwbouw en de nieuwe beplanting worden zoveel mogelijk afgestemd/geïnspireerd op de cultuurhistorische kenmerken in de omgeving.

1.3.5 Conclusies

1. Voorliggend plan is ten principale niet in strijd met de algemene beleidsuitgangspunten (recreatie, stedelijk uitloopgebied, bebouwingsconcentratie) in het bestemmingsplan Buitengebied.
2. Voorliggend plan past niet binnen de vigerende bestemmingen. Reden waarom voorliggend integraal nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is voorts als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het beleid waaraan het plan moet voldoen.
- In hoofdstuk 3 is een gebiedsanalyse van het plangebied en omgeving opgenomen.
- Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 4 het feitelijke (steden)bouwkundig plan beschreven.
- Hoofdstuk 5 vervolgt met de met het plan samenhangende uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water.
- De financiële aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod.
- Hoofdstuk 7 beschrijft de juridische aspecten (planregels en plankaart/verbeelding).
- Hoofdstuk 8 tenslotte bevat een rapportage van de resultaten van de procedure.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

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

2.1 Nationaal niveau

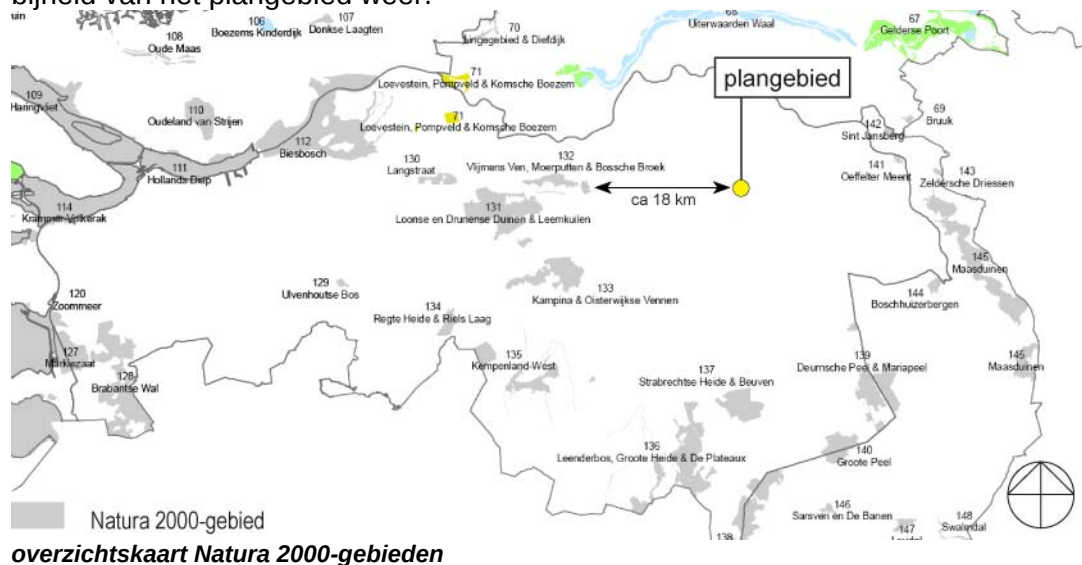
2.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de Natura 2000-gebieden in de nabijheid van het plangebied weer.



Het plangebied ligt niet binnen de aangewezen Natura 2000-gebieden c.q. in de voor Natura 2000 aangewezen invloedsgebieden. De afstand van voorliggend plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt ca 18 km. Daarmee heeft het plangebied geen invloed op Natura 2000.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Natuurbeschermingswet.

2.1.2 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

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

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basis kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie

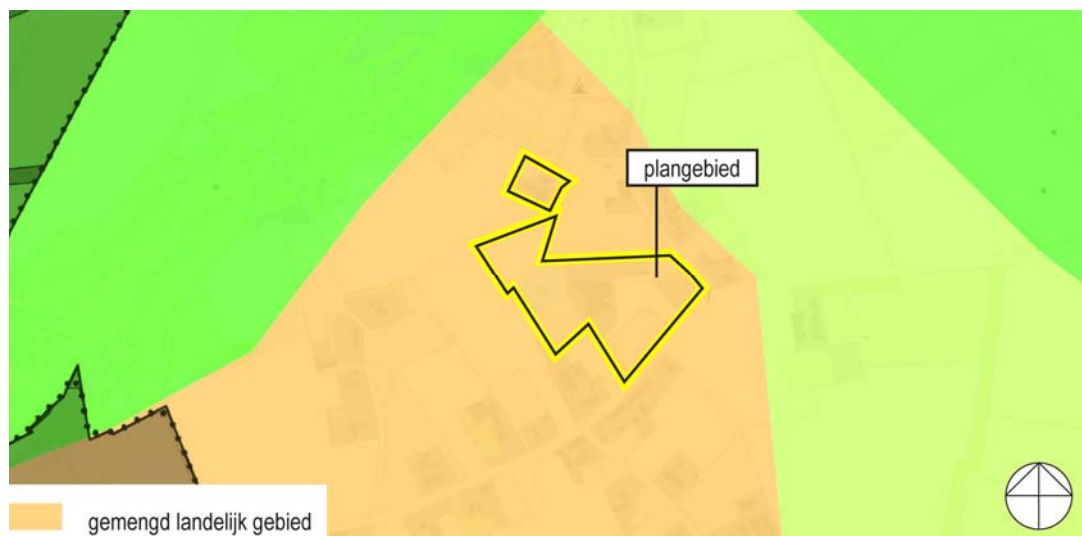
Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen op nationaal niveau van toepassing.

2.2 Provinciaal niveau

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied is aangeduid.



uitsnede plankaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het plangebied ligt binnen de zone 'gemengd landelijk gebied'.

De ontwikkeling binnen onderhavig plangebied bevat twee elementen:

- de bouw van zorgwoningen;
- de aanleg van een weide.

Het beleid van de provincie binnen het gemengd landelijk gebied is het volgende:

Algemeen:

"Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangeduid."

Wonen, werken, cultuurhistorie, recreatie, natuur en water:

"Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruiimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (I). De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties (II). Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties (III)."

Analyse

De voorwaarden gesteld in de Structuurvisie RO zijn met Romeinse cijfers aangegeven en worden hieronder uitgewerkt.

ad I

Onderhavige ontwikkelingen omvatten de bouw van zorgwoningen ter plaatse van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. De Structuurvisie RO staat woningbouw in de zorgsector toe. Daarnaast is de locatie in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 reeds opgenomen als een woningbouwlocatie.

Er is rekening gehouden met de omgevingskwaliteiten. Het plan tast deze niet aan. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.

ad II

De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het huidige hoofdgebouw zal een functie binnen de ontwikkeling krijgen als gebouw voor dagverblijf en dienst-ruimte. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

ad III

De agrarische bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd door onderhavige ontwikkelingen. Zie hiervoor ook paragraaf 5.8.

Conclusie

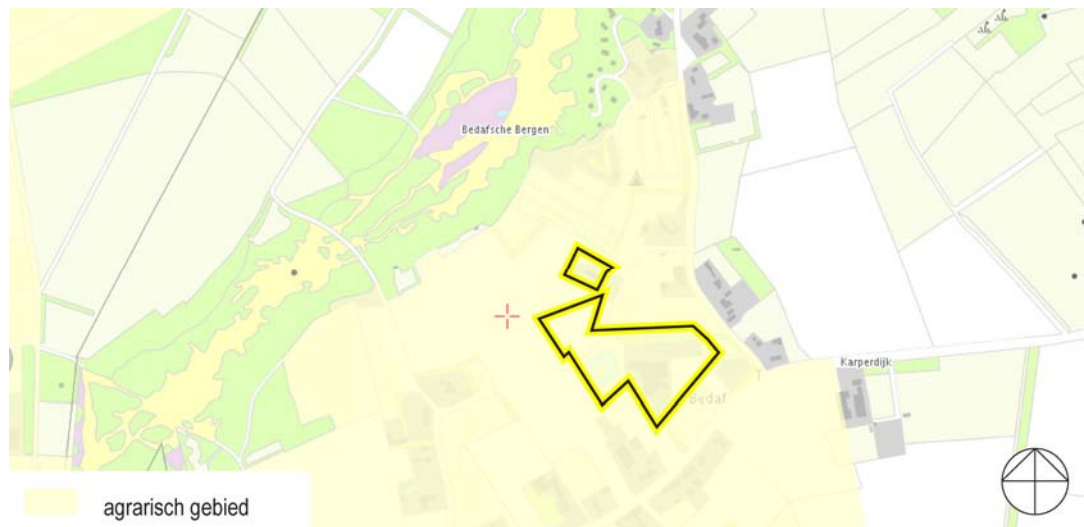
Onderhavige ontwikkelingen passen binnen de Structuurvisie RO.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op 1 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van zorgwoningen en het aanleggen van een recreatieve weide. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'ruimtelijke ontwikkeling' in de zin van de Verordening ruimte.

Het plangebied ligt onder meer binnen de aanduidingen agrarisch gebied en extensiveringsgebied.



overige agrarische ontwikkeling en windturbines

De volgende artikelen zijn derhalve van toepassing:

- artikel 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- artikel 11.8 (lid 3) Afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Hieronder wordt het plan per artikel getoetst, voorafgegaan door (het relevante deel van) het artikel (*cursief*).

Artikel 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording. In de toelichting wordt beschreven hoe de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en bevorderd in het betrokken gebied en de omgeving.*
2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:*
 - a. *Ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of*

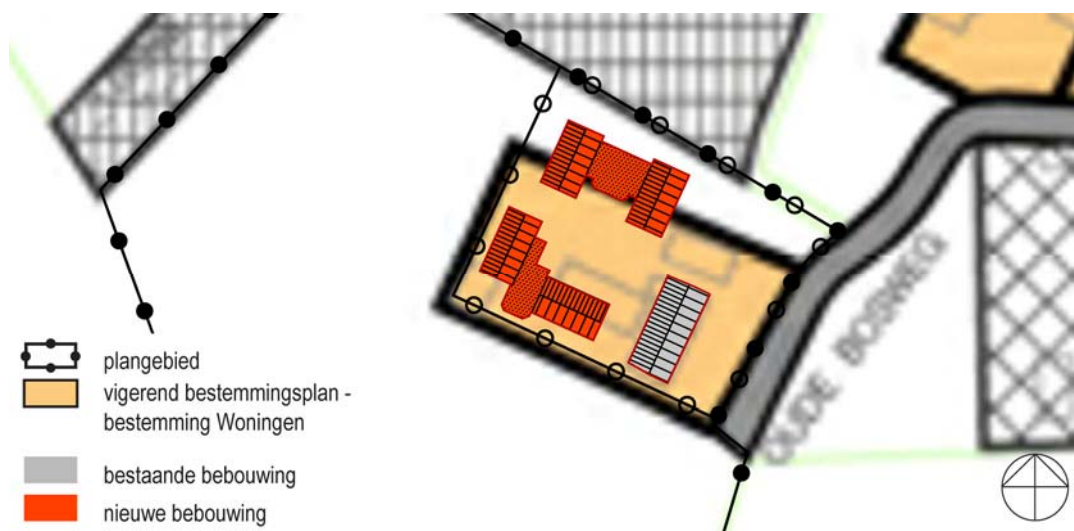
bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;"

Op basis van het vigerend bestemmingsplan mag binnen de bestemming horeca 6.000 m² en binnen de bestemming wonen 675 m² worden bebouwd. In totaal dus 6.675 m² bebouwd oppervlak. Het maximale bebouwd oppervlak in voorliggend voorontwerpbestemmingsplan is door de gemeenteraad als kader voor voorliggend plan meegegeven en bedraagt 6.500 m². Dit is dus een afname van bebouwd oppervlak 175 m².

In het nieuwe plan wordt het maximale bebouwd oppervlak voor de Vrije Teugel 5145 m² en voor Dichterbij 1355 m². In feite is dus een deel van het toegestane bebouwd oppervlak 'overgeheveld' van De Vrije Teugel naar Dichterbij.

Voor de uitbreiding van De Vrije Teugel is een (onherroepelijke) bouwvergunning verleend op basis van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan heeft ten aanzien van deze ontwikkeling dan ook een conserverend karakter. Het nieuwe bouwplan wordt in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd.

De bebouwing voor Dichterbij bestaat uit een (bestaande) boerderij en twee nieuwe zorgwoningen. Op onderstaande afbeelding is het nieuwe bouwplan weergegeven op het bestaande bestemmingsvlak.



Uit de afbeelding volgt dat het bouwprogramma grotendeels binnen het bestaande bestemmingsvlak ligt. Het was fysiek niet mogelijk alles binnen het vigerend bestemmingsvlak te realiseren.

- b. *uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.*

De uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is noodzakelijk aangezien de feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen

plaatsvinden zoals hierboven reeds is toegelicht. De bebouwing is zo compact mogelijk gesitueerd rondom het binnenterrein.

Binnen het plangebied is per saldo sprake van een kleine afname van het toegestane bebouwd oppervlak. Daarnaast staat De Vrije Teugel in feite bebouwd oppervlak af aan Dichterbij. Er vindt dus een verschuiving van het bebouwd oppervlak plaats binnen het plangebied.

3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:*

a. *In het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;*

De toelichting toont aan dat rekening is gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor gronden binnen het plangebied en de naaste omgeving. In het artikel worden een aantal aspecten opgesomd. Per aspect wordt hieronder een korte toelichting gegeven:

- de bodemkwaliteit: NEN 5740 bodemonderzoek is uitgevoerd. Het plan heeft geen invloed op bodemkwaliteit.
- de waterhuishouding: plan heeft geen invloed op waterhuishouding. Hemelwater en afval water worden gescheiden. Hemelwater wordt op het terrein geïnfiltreerd.
- de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten: verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Voor de gronden van Dichterbij is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden in de grond zitten. Voor de recreatieve weide is een omgevingsvergunning voor werken (aanlegvergunning) opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden.
- de cultuurhistorische waarden: het hele plangebied is aangeduid als 'oude akker' op de 'waardenkaart' van het vigerend bestemmingsplan. Deze aanduiding is in feite alleen van toepassing voor de gronden van de geplande recreatieve weide, aangezien de overige gronden binnen het plangebied reeds bebouwd en verhard zijn en met een detailbestemming bestemd zijn waarbinnen bouwen is toegestaan. In de huidige situatie vinden op de akker agrarische activiteiten plaats zoals het telen van maïs en aardbeien. Het land wordt hierbij met (grote) machines bewerkt om te ploegen, zaaien en oogsten. De vraag is nu wat het effect is van recreatief gebruik voor de cultuurhistorische waarde ten opzichte van agrarisch gebruik. De recreatieve weide wordt ingericht als grasveld met rondom een houtwal. De weide wordt gebruikt voor sport- en spelactiviteiten. Op de weide kunnen voorzieningen ten behoeve van de sport- en spelactiviteiten worden gerealiseerd. Dit betekent dat de grond, behoudens de installatie van enkele voorzieningen, zoals een klimrek of een volleybalnet, niet wordt geroerd. Bij recreatief gebruik wordt de grond dus beperkt en zeer lokaal geroerd in tegenstelling tot periodiek roeren bij agrarisch gebruik. De cultuurhistorische waarden worden in feite minder aangetast bij recreatief gebruik. Het

verschil is uiteraard dat historisch gezien de akker word gebruikt voor agrarische doeleinden. In de nieuwe situatie krijgt het een recreatieve bestemming. Hierdoor verandert de 'beleving' van de akker, zonder daarbij een waardeoordeel te vellen over wat beter is (landbouwvoertuigen of recreanten). De oppervlakte van de voorgenomen functiewijziging betreft circa 0,8 ha. Gezien de beschutte ligging is de recreatieve weide daarbij vanaf de openbare weg beperkt zichtbaar. Concluderend kan gesteld worden dat, gezien de beperkte roering van de grond, de beperkte fysieke omvang en de beschutte ligging van de akker, de voorgenomen functieverandering verantwoord is.

- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;*

De omvang van de bebouwing is afgestemd op de bebouwing in de omgeving. De zorgwoningen bestaan uit één laag met kap. De boerderij is een bestaand gebouw dat wordt gerenoveerd.

Voor het bouwplan van De Vrije Teugel is reeds bouwvergunning verleend op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bouwaanvraag als bestaande situatie beschouwd en positief bestemd.

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

De toename van het personen en goederenvervoer neemt als gevolg van voorliggend bestemmingsplan slechts beperkt toe. Het bouwplan van de Vrije Teugel is mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwplan van Dichterbij betreft de bouw van 20 zorgwoningen. De verkeersaantrekkende werking van dit plan is beperkt. De capaciteit van de ontsluitingswegen is voldoende om deze extra bewegingen op te vangen.

- 4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

Dit is niet van toepassing.

Artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

- 1. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.*

Het feitelijke "nieuwe ruimtebeslag" binnen het plangebied is beperkt. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het toegestane bebouwd oppervlak

zelfs verminderd. De omvang van het groen met recreatief gebruik neemt toe. Daarbij is tevens van belang dat voorliggend plan gebaseerd is op een bijzonder maatschappelijk initiatief, namelijk het integreren van zorgwonen en ROC-opleidingen met het bestaande recreatiebedrijf De Vrije Teugel.

De fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten betreft voor dit bestemmingsplan:

- het opnemen van een groenstrook rondom De Vrije Teugel met een breedte variërend van 5,0 – 7,5 m op de verbeelding (plankaart).
- het slopen van twee vervallen gebouwen op De Oude Bosweg.
- het renoveren van de bestaande (antikraak bewoonde) boerderij.
- het realiseren van een landschappelijke inpassing rondom de zorgwoningen. (het huidige perceel met opstallen ligt er vervallen bij).

2. *De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.*

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

3. *De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:*
 - a. *de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;*
 - b. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
 - c. *activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
 - d. *het wegnemen van verharding;*
 - e. *het slopen van bebouwing;*
 - f. *een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.*

Zie onder 1.

4. *Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.*

Binnen het plangebied neemt het toegestane bebouwd oppervlak niet toe. Wel vindt een verschuiving van waar bebouwing is toegestaan plaats (De Vrije Teugel staat bebouwd oppervlak af aan Dichterbij). Daarnaast vindt op het perceel van Dichterbij een functieverandering van wonen naar zorgwonen plaats. Het perceel van Dichterbij ligt er momenteel vervallen bij. Hier vindt dus duidelijk een kwaliteitsverbetering plaats. De kwaliteitsverbetering is in voldoende mate verzekerd. Een bijdrage aan het landschapsfonds is derhalve niet aan de orde.

5. *Het eerste tot en met vierde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

Artikel 11.8, lid 3

- a. *de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;*

Zie toetsing aan artikel 2.1. hiervoor.

- b. *de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;*

De verhouding bruto netto gaat over het (netto) bebouwd oppervlak en het (bruto) vloeroppervlak. In het ontwerp zijn de schaal en bouwhoogte in relatie tot de omgeving leidend geweest. De bebouwing aan de Oude Bosweg wordt in één laag met kap gebouwd. Binnen deze bouwvolumes is vervolgens een zo gunstig mogelijke bruto-netto verhouding gezocht. De gebouwen zijn tevens compact gesitueerd.

- c. *er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;*

Zie antwoord onder b.

- d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening.*

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kan binnen het bestemmingsvlak H5 "De Vrije Teugel" een horecavoorziening met een bebouwd oppervlak van 6.000 m² worden gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan wordt het bebouwd oppervlak voor De Vrije Teugel teruggebracht naar 5.145 m². In feite is een deel van het toegestane bebouwd oppervlak 'overgeheveld' van De Vrije Teugel naar Dichterbij. De zorgwoningen van Dichterbij trekken veel minder bezoekers dan De Vrije Teugel. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zullen er dus minder bezoekers komen dan op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Conclusie

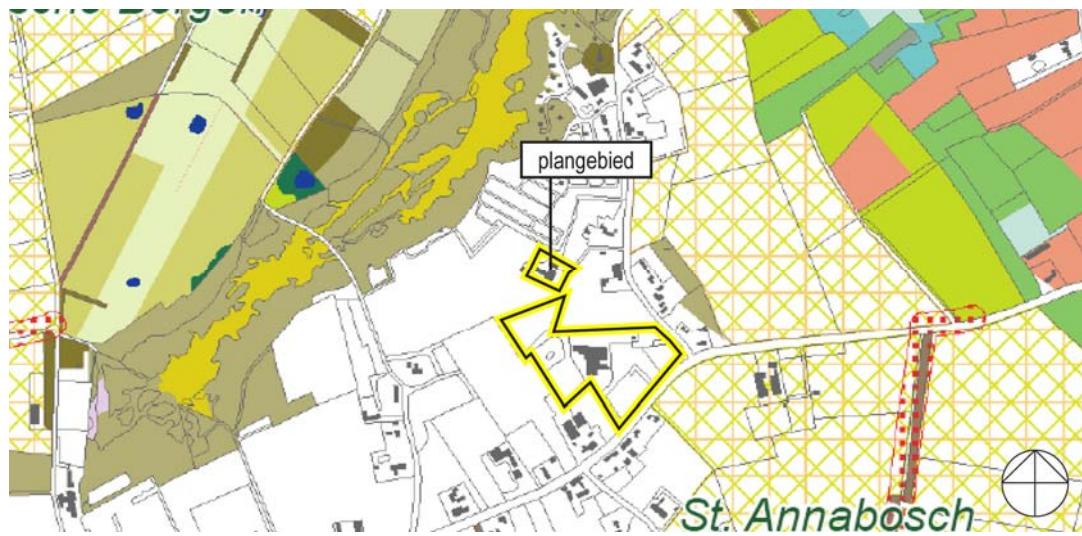
De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Verordening ruimte.

2.2.3 Natuurbeheerplan Provincie Noord-Brabant

Op 1 januari 2010 is het nieuwe Subsiestelsel voor Natuur- en Landschapsbeheer (SNL) in werking getreden. Het SNL bestaat uit twee subsidieverordeningen. Ten behoeve van de uitvoering van deze verordeningen heeft de provincie een natuurbeheerplan opgesteld. In het natuurbeheerplan begrenst de provincie gebieden waar subsidiëring van natuurgebieden, agrarische natuur en landschapselementen plaats kan vinden. Het geeft ook aan waar kwaliteitsimpulsen voor natuur en landschap mogelijk zijn.

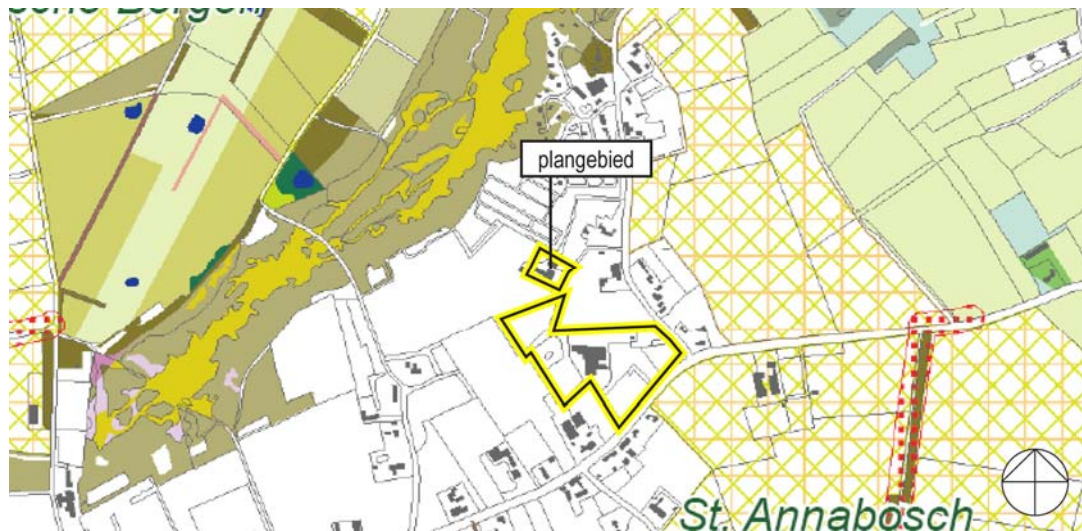
In het natuurbeheerplan zijn de beheertypen vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart. Deze kaarten vormen de kern van het natuurbeheerplan. De beheertypenkaart geeft de huidige situatie weer en is basis voor beheersubsidies. De ambitiekaart geeft de huidige situatie weer en daarmee de natuurdoelen op termijn.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de beheertypenkaart. Uit de afbeelding valt te lezen dat binnen het plangebied geen bijzondere natuurtypen zijn aangeduid. De Bedafse Bergen zijn wel aangeduid op de beheertypenkaart.



uitsnede beheertypenkaart

Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de ambitiekaart. Uit de afbeelding valt te lezen dat binnen het plangebied geen natuurtypen zijn aangeduid. Er is dus geen ambitie op termijn om binnen het plangebied natuur te ontwikkelen.



uitsnede ambitiekaart

Conclusie

Volgens het Natuurbeheerplan bevinden zich binnen het plangebied geen bijzondere natuurtypen en is er geen ambitie om op termijn natuurtypen te realiseren.

2.3 Regionaal niveau

2.3.1 Reconstructieplan (2005)

Het beleid met betrekking tot het landelijk gebied is nader uitgewerkt in het reconstructieplan Peel en Maas. Afbeelding 2.2a geeft een uitsnede van de plankaart omgevingskwaliteiten en afbeelding 2.2b van de sociale en economische vitaliteit.

Omgevingskwaliteiten

Ter plaatse van het plangebied zijn geen bijzondere omgevingskwaliteiten aangegeven.

Sociale en economische vitaliteit

Het plangebied ligt binnen de aanduiding “extensiveringsgebied natuur”. Binnen dit gebied is het beleid gericht op extensivering/sanering van de intensieve agrarische bedrijven. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van een akker omgezet in een weide gebied. In zekere zin vindt extensivering van agrarische activiteit plaats.

Meer algemeen wordt in het reconstructieplan gewezen op het belang van de recreatie en toerisme in de regio, zoals in onderstaand citaat verrat.

“Ter versterking van recreatie en toerisme is de toeristisch-recreatieve visie Peel en Maas opgesteld. Hierin is aangegeven dat wij ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden willen bieden. Het kan daarbij gaan om nieuwe geschikte locaties voor recreatiebedrijven die zich op hun huidige locatie niet verder kunnen ontwikkelen, bijvoorbeeld omdat ze te dicht bij kwetsbare natuur liggen. Ook het toeristisch-recreatieve product willen wij verbeteren; bijvoorbeeld door het stimuleren van kwaliteitsverbetering, vergroting van de verscheidenheid en door professionalisering. Waar mogelijk worden routes en routenetwerken ontwikkeld, die de toegankelijkheid van het agrarisch gebied en natuurgebieden vergroten. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de draagkracht van de verschillende gebieden in Peel en Maas.”

Het reconstructieplan wijst op het belang van de Maashorst inclusief de Bedafse Bergen als stedelijk uitloopgebied, c.q. als medegebruik voor de recreatie en toerisme. Vorming van concentratiepunten zoals de combinatie camping De Pier - De Vrije Teugel helpt de druk op de Maashorst te reguleren.

Toets voorliggend plan

Voorliggend plan past in het beleid met betrekking tot de versterking van recreatie en toerisme. In het bijzonder draagt dit plan bij aan de professionalisering van de sector. Het woonensemble van Dichterbij heeft een zeer geringe impact op de omgeving. Het betreft slechts 20 wooneenheden. De cliënten van Dichterbij verlaten het terrein van De Vrije Teugel in principe niet.

De transformatie van de akker in een weide gebied heeft relatief weinig impact op het gebied. Het agrarische gebruik verdwijnt en wordt vervangen door een weide gebied van inheemse planten en struiken.

De Vrije Teugel is een bestaande horeca en recreatie voorziening, die is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. In voorliggend plan worden de

bouwmogelijkheden gereduceerd, dus dit levert geen extra belasting voor de omgeving op.

Conclusie

Voorliggend plan past in principe in het beleid met betrekking tot de versterking van recreatie en toerisme, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

2.4 Gemeentelijk niveau

2.4.1 Interim Structuurvisie Uden 2009 - 2015

Op 11 februari 2010 is de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (ISVU) in werking getreden. Het beleid van de StructuurvisiePlus Uden-Veghel is hiermee komen te vervallen.

Het beleid van de gemeente Uden op het gebied van wonen is gericht op het bouwen van voldoende woningen. Hierbij moet onder meer rekening worden gehouden met specifieke doelgroepen en de bijbehorende woonbehoeften. De zorgwoningen passen binnen het bouwen voor specifieke doelgroepen.

Het beleid van de gemeente Uden op het gebied van recreatie en toerisme is gericht op het bevorderen van recreatief nachtverblijf. In het kader van de reconstructie van het buitengebied en de economische ontwikkeling wordt een beleid gevoerd dat is gericht op het verkrijgen en behouden van een aanbod van campings en verblijfsaccommodaties dat zich onderscheidt door kwaliteit.

Als specifiek project op het gebied van recreatie en toerisme wordt in de ISVU de uitbreiding van de Vrije Teugel genoemd.

Conclusie

Voorliggend project past in c.q. is niet in strijd met de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015.

2.4.2 Parkeernormenbeleid

De gemeente Uden en Veghel hebben gezamenlijk een parkeerbeleid opgesteld. Dit parkeerbeleid is beschreven in het rapport met titel "Parkeernormen", d.d. 24 oktober 2006. In dit rapport is voor verschillende gebieden in de gemeente de parkeernorm per functie aangegeven. In dit bestemmingsplan zijn deze normen gehanteerd bij het vaststellen van het benodigd aantal parkeerplaatsen.

2.4.3 Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen

In de directe omgeving zijn geen bijzondere ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Ten noorden van de Bedafse Bergen is een natuurbouwproject uitgevoerd.

2.4.4 Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid zijn de volgende beleidsstukken relevant:

- gebiedsgericht beleid;
- Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012.

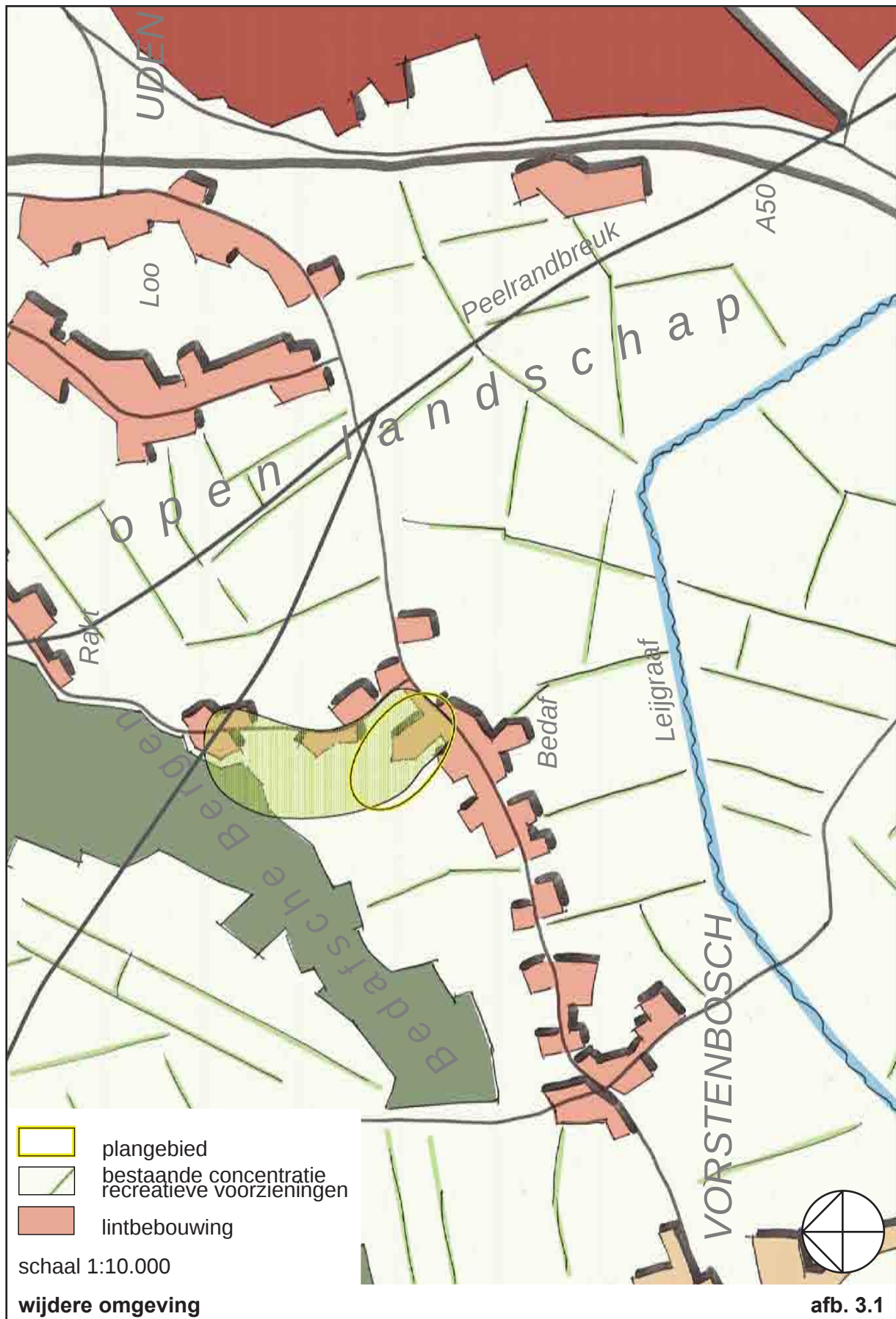
Gemeente Uden werkt momenteel samen met o.a. de gemeente Veghel en het Regionaal Milieubedrijf (RMB) aan de uitwerking van het gebiedsgericht beleid, dat is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Met behulp van kwaliteitsprofielen worden referentie- en ambitiekwaliteiten voor het gebied in kaart gebracht. Kwaliteitsprofielen bestaan uit duurzaamheidsaspecten zoals bijvoorbeeld: bodemkwaliteit, waterkwaliteit, energieprestatie, veiligheid, etc.

Het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen is het resultaat van samenwerking tussen de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, de woningcorporaties en bouwbedrijven. Met het afsluiten van dit convenant willen deze partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd.

Het gebiedsgericht beleid en het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012 zijn als ontwerputgangspunten opgenomen.

2.5 Conclusies beleidskaders

1. Het plangebied ligt niet binnen een straal van 10 km van een Natura 2000-gebied.
2. Het plan voldoet aan de Structuurvisie RO.
3. Het plan voldoet aan de Verordening ruimte.
4. Het plan is niet in strijd met het reconstructieplan Peel en Maas.
5. Het plan past in de Interim Structuurvisie-Uden 2009-2015, waarin aanbevolen wordt de potenties van recreatie en toerisme te benutten.
6. Het aspect duurzaamheid zal conform het beleid in het plan worden opgenomen.





3. GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande toestand van het plangebied beschreven, achtereenvolgens: de omgeving, de bestaande bebouwing, de ontsluiting en parkeren, de beplanting en de waterhuishouding en riolering.

3.1 Omgeving

3.1.1 Wijdere omgeving

Afbeelding 3.1 geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer. De wijdere omgeving is van oorsprong een bijzonder, natuurlijk landschap met de Peelrandbreuklijn en wijstgronden, en de stuifduinen de Bedafse Bergen. In dit gebied liggen de historische buurtschappen Bedaf, Het Loo en De Rakt.

Het gebied tussen Vorstenbosch en Uden wordt ontsloten door de oude dorpenweg tussen deze twee plaatsen. Ter hoogte van het plangebied heet deze de Bedafseweg-Karperdijk. Deze weg sluit min of meer rechtstreeks aan op de A50.

Ruimtelijk-functioneel wordt het buurtschap Bedaf gekenmerkt door een menging van agrarische-, niet-agrarische- en recreatieve bedrijven, en daarnaast burgerwoningen, waarvan veel voormalige boerderijgebouwen. De stedenbouwkundige structuur van de bebouwing valt te typeren als lintbebouwing. Tussen de Schansweg en Steeuwichtweg staat geen bebouwing als gevolg van de natte zones van de Peelbreukrand.

Het plangebied De Vrije Teugel ligt in de oksel van de Bedafseweg en de Schansweg. Camping De Pier ligt aan de voet van de berg.

Het gebied Bedafse Bergen wordt sinds 1950 een druk bezocht door dagrecreanten uit de regio Uden-Veghel en verblijfsrecreanten op de campings.

3.1.2 Directe omgeving

De directe omgeving van het plangebied is weergegeven op de luchtfoto, afbeelding 3.2. Direct grenzend aan het plangebied liggen verschillende functies. Deze zijn aangeduid op kaart 1 - bestaande toestand.

Veehouderij/boomkwekerij

Op het adres Bedafseweg 18 is het agrarisch bedrijf van de heer A. van Rosmalen gevestigd. De bedrijfsvoering omvat een varkenshouderij en een boomkwekerij.

Burgerwoningen

Voor de burgerwoningen langs de Bedafseweg verandert er ruimtelijk-functioneel weinig. Voor de burgerwoningen Bergweg 3, 5 en 7 is van belang dat in het aangrenzende deel van het plangebied natuurontwikkeling zal plaatsvinden.

De gronden aan de noordzijde van het plangebied zijn overwegend in recreatief gebruik.

Groepsaccommodatie D'n Eik, Schansweg 11

De gebouwde voorzieningen met 40 bedden staan aan de zijde Schansweg. Het speelveld/buitenverblijf ligt aan de Oude Bosweg. Hier tegenover staat de boerderij Oude Bosweg 2 die door Dichterbij gebruikt gaat worden als centrale voorzie-

ning (dagbesteding, kantoor) voor de 20 wooneenheden. De wooneenheden komen minimaal 50 m van het speelveld D'n Eik.

Camping De Pier

Camping De Pier beslaat een relatief groot gebied van ruim ca 7,5 ha met 250 standplaatsen. De centrale voorzieningen van De Pier liggen aan de noordzijde aan de Schansweg. In het gebied grenzend aan De Vrije Teugel – Dichterbij staan alleen recreatiebungalows.

Op de gronden van De Vrije Teugel - Dichterbij zijn aan de zijde van De Pier alleen rustige elementen gepland een weide en de Dichterbij-woningen.

Recreatiewoningen

Aan de voet van de berg liggen sinds jaar en dag 3 recreatiewoningen. Deze situatie blijft met voorliggend plan ongewijzigd.

Overig

Niet aangrenzend aan het plangebied maar in de directe omgeving liggen voorts, zie ook kaart 1:

- camping De Rakse Bergen (55 plaatsen);
- gasterij De Pier, Schansweg 3;
- minicamping Bedafs Hofke, Bedafseweg 3 (25 plaatsen);
- groepsaccommodatie Canadasweg (56 bedden).

Conclusie

De Vrije Teugel vormt onderdeel van een bestaand recreatiegebied. Een voortgaande ontwikkeling is aan te merken als een natuurlijke ontwikkeling gebaseerd op de plaatselijk aanwezige recreatieve potenties. Het gebied is relatief goed ontsloten.

3.2 Plangebied

3.2.1 Ontsluiting en parkeren

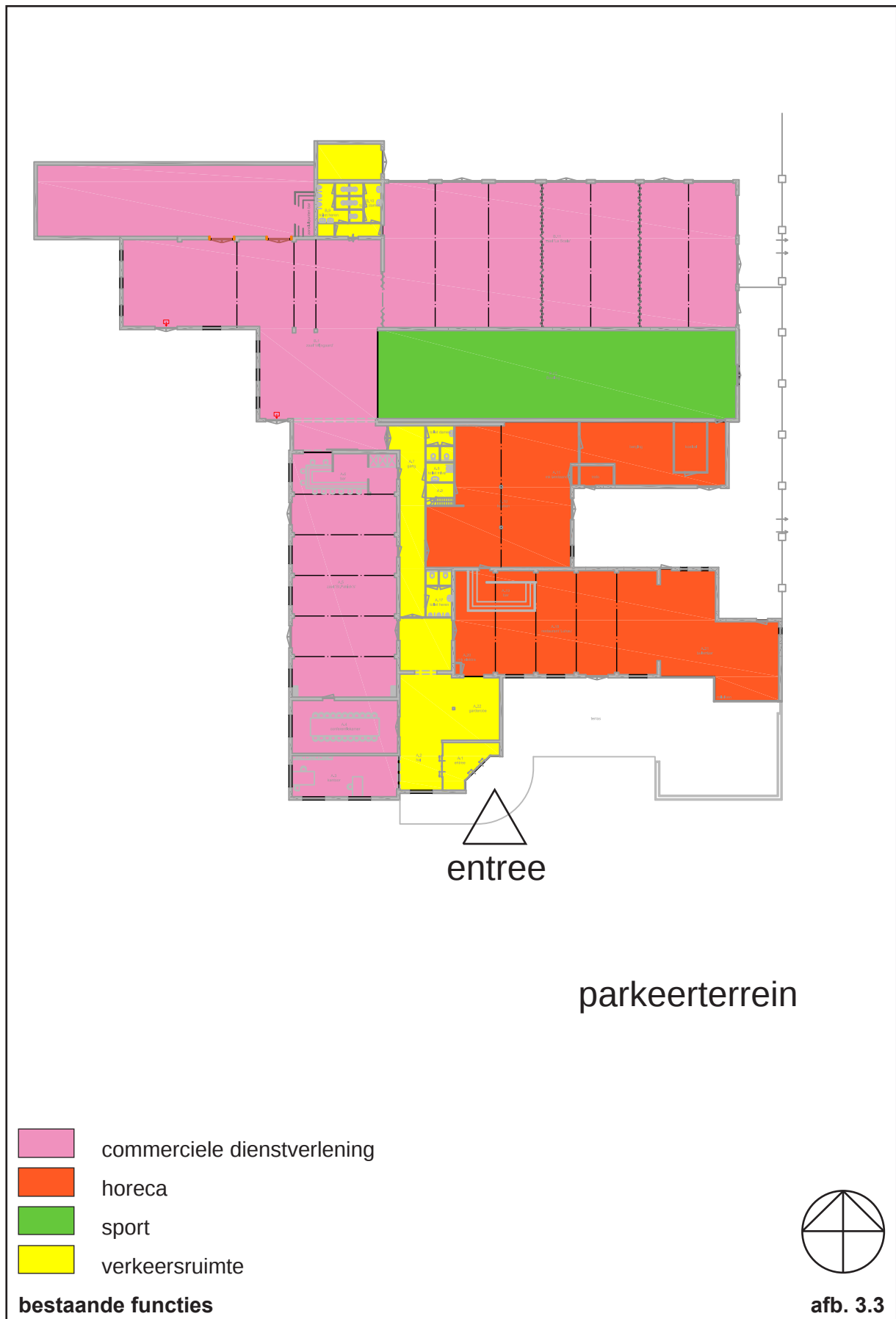
De Vrije Teugel heeft een hoofd- en nevenaansluiting op de Bedafseweg. Deze zijn op kaart 1 aangegeven. De voormalige Oude Bosweg 2 is ontsloten vanaf de Schansweg. Ten westen van het plangebied ligt aan de onverharde Bergweg. Via deze weg loopt een recreatieve fietsroute door de Bedafse Bergen.



Schansweg met aansluiting Oude Bosweg



hoofdentree De Vrije Teugel



In de bestaande situatie is volop parkeerruimte aanwezig. Het verharde terrein heeft een omvang van ca 4500 m². Dit biedt ruimte aan ca 150 auto's. Aansluitend ligt een halfverhard terrein van ca 2500 m². Dit wordt incidenteel voor het parkeren van bussen gebruikt.

In het verleden is sprake geweest van parkeeroverlast. Auto's werden geparkeerd buiten het terrein van De Vrije Teugel. Dit was in de periode onder de vorige eigenaar toen bijeenkomsten (feesten) werden gehouden met grotere aantallen (tot 1500 deelnemers).

Sinds Fitland eigenaar en exploitant is zijn de bijeenkomsten minder omvangrijk. In deze nieuwe beheerssituatie is ook geen sprake meer geweest van parkeeroverlast.

3.2.2 Bestaande bebouwing

Binnen het plangebied zijn aanwezig:

- gebouwen De Vrije Teugel;
- opstallen voormalige boerderij Bosweg 2.

Op afbeelding 3.3 is de plattegrond De Vrije Teugel weergegeven. De volgende functies zijn onderscheiden:

- commerciële dienstverlening (vergaderzalen);
- horeca (restaurant/bar/keuken);
- sport (bowling);
- verkeersruimte (gangen/trappen).

Op kaart 1 bestaande toestand (zie bijlage 1) zijn de recreatieve elementen op het terrein aangeduid, te weten:

- heuvel
- tokkelbaan
- survivalterrein
- speeltuin
- midgetgolf
- tafelgolf
- vijverpartij

De opstallen van de voormalige boerderij Bosweg 2 zijn nog bestaand. Het boerderijgebouw bevat de woning en een stalinrichting voor koeien. De stal achter het huis was de varkensstal. Aan de noordkant staat een houten schop.



boerderijgebouw



stal

De bij de boerderij behorende akker is al jarenlang in agrarisch gebruik als maïs-akker, recentelijk ook voor opkweek van aardbeiplanten op zeildoek.



akker

3.3 **Beplanting**

Rond het bestaande complex De Vrije Teugel staat gevarieerde beplanting. De houtsingels op de perceelgrenzen bestaat uit gemengd bosplantsoen. De bestaande speeltuin en tafelfgolf plaats zijn beplant met sierbeplanting. Op deze plaats komt de uitbreiding van het parkeerterrein. Er zal zoveel mogelijk groen behouden blijven.

De beplanting binnen het plangebied is voorts beperkt. De bestaande plas is omgeven met verspreide struiken. Deze situatie wordt gedeeltelijk aangepast in verband met de nieuwe inrichting. De heuvel is begroeid. Deze situatie blijft onveranderd.



linde en notenboom



akker en camping De Pier

Op het erf van de boerderij Bosweg 2 staan drie fraaie grote bomen, twee linden en een notenboom. Deze worden gehandhaafd.

3.4 Waterhuishouding en riolering

In de Bedafseweg en Schansweg ligt een drukriool. Zowel De Vrije Teugel als de boerderij Oude Bosweg 2 lozen hierop het vuilwater.

Het regenwater op de verharding van De Vrije Teugel wordt afgevoerd naar het bestaande plasje. Het regenwater op de verharding van de boerderij wordt ter plaatse in de grond geïnfiltreerd.

3.5 Conclusies

De analyse van de bestaande toestand leidt tot de volgende conclusies.

1. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden, het gebied De Vrije Teugel en het voormalige agrarische bedrijf Oude Bosweg 2 met huiskavel en akker.
2. De kwaliteit van de bebouwing De Vrije Teugel en van de inrichting van het buitenterrein is te waarderen als gemiddeld. Voor de continuïteit van het bedrijf is verbetering nodig.
3. De Vrije Teugel kent een redelijk goede landschappelijke inpassing.
4. Het bestaande boerderijgebouw Bosweg 2 heeft een laagwaardige kwaliteit. Het wordt antikraak bewoond.
5. De akker wordt verpacht voor maïsteelt en andere teelten.

4. PLANBESCHRIJVING

Na voorgaande inventarisaties en analyses volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan.

In bijlage 3 is het bedrijfsplan opgenomen waarin het concept nader wordt toegelicht.

4.1 Programma van eisen, randvoorwaarden en uitgangspunten

4.1.1 Programma van eisen

De hoofdpunten uit het door de initiatiefnemers gedefinieerde programma van eisen zijn:

1. realiseren woonensemble van 20 wooneenheden, met de bestaande boerderij Oude Bosweg 2 als ruimte voor dagbesteding;
2. het benutten van de vigerende bestemming voor de ontwikkeling van De Vrije Teugel (de bouwvergunningen van deze ontwikkeling zijn reeds in procedure en vallen buiten het toetsingskader van voorliggend bestemmingsplan);
3. Het realiseren van een recreatieve weide met speelvoorzieningen.

4.1.2 Randvoorwaarden

De gemeente heeft de volgende randvoorwaarden (of kaders) geformuleerd waar het plan aan moet voldoen:

1. het totale bebouwde oppervlak van de gebouwen (De Vrije Teugel en Dichterbij) binnen het plangebied mag niet meer dan 6500 m2 bedragen;
2. het totale plan van de initiatiefnemers (ROC, Dichterbij en De Vrije Teugel) moet in één bestemmingsplan worden opgenomen.

4.1.3 Uitgangspunten

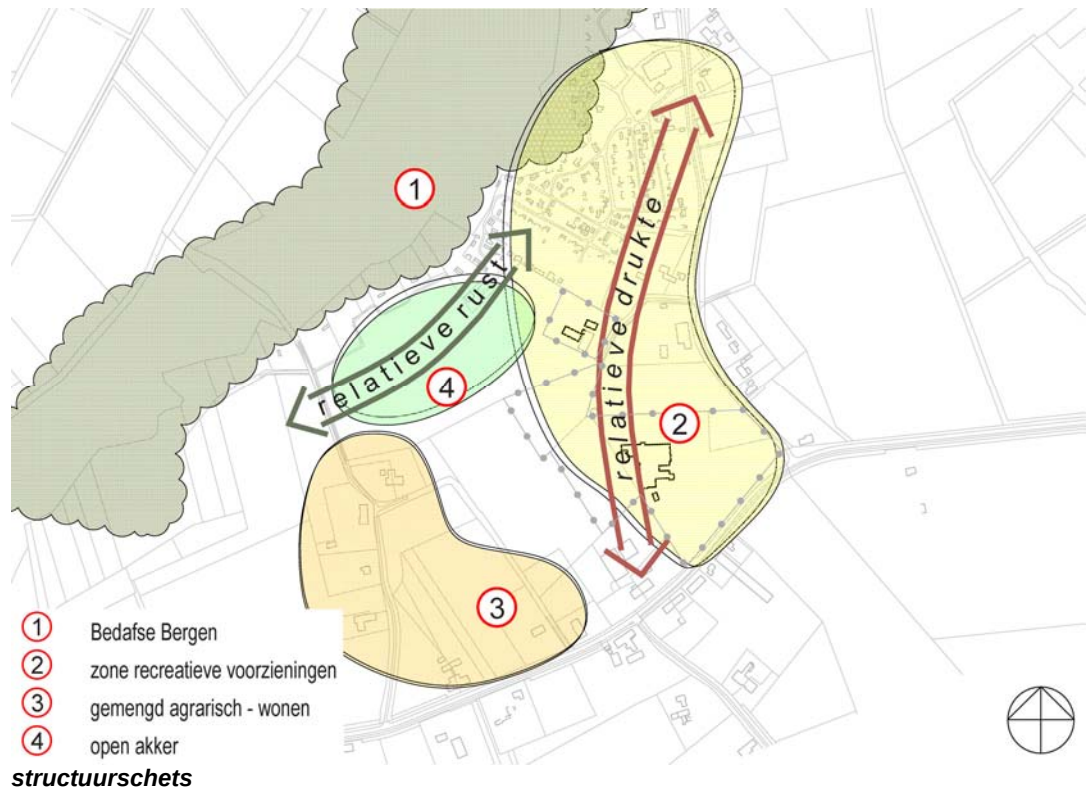
Na analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en kwaliteiten, zijn de volgende uitgangspunten ten aanzien van de planvorming geformuleerd:

1. de ontwikkeling moet qua sfeer aansluiten op de cultuurhistorische en landelijke kenmerken van de omgeving;
2. vorming van een eigen, herkenbaar park / landgoedachtige ruimte voor het concept van integratie van wonen - recreatie - educatie;
3. een zonering met relatieve rust aan de zijde Bedafse Bergen en relatieve drukte aan de zijde Bedafseweg;
4. de ontwikkelingen mogen geen onevenredige hinder veroorzaken voor de omliggende burgerwoningen en de agrarische en niet-agrarische bedrijven.
5. het ontwerp moet voldoen aan het gebiedsgericht beleid en het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012.

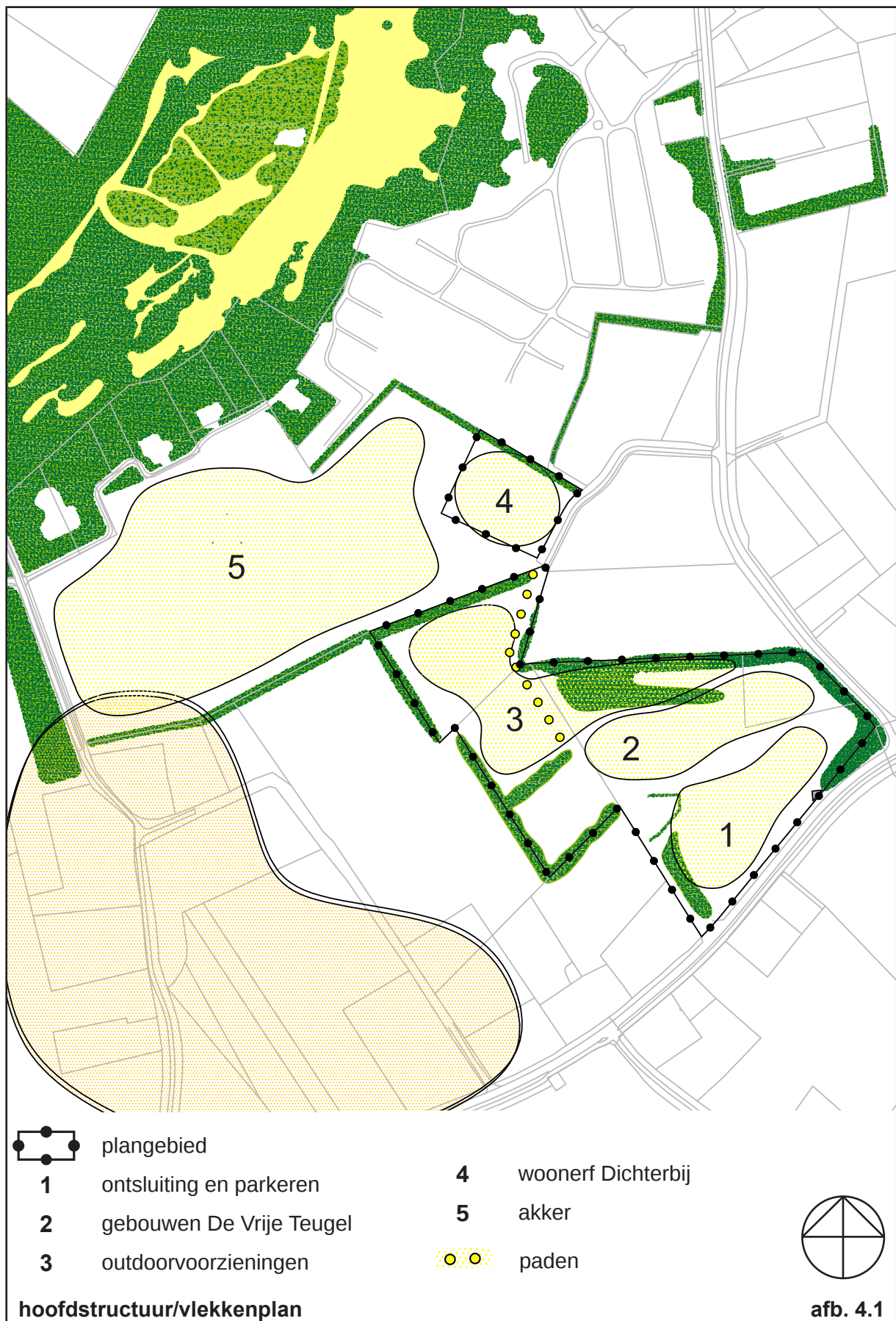
4.2 Structuurschets

Onderstaande afbeelding toont de structuur van het plangebied en de omgeving. De volgende onderdelen zijn weergegeven in de afbeelding:

1. de Bedafse Bergen;
2. zone recreatieve voorzieningen met o.a.: Camping de Pier en De Vrije Teugel;
3. Een gemengd gebied agrarische activiteiten en wonen;
4. Een open akker aan de voet van de Bedafse Bergen.



De structuurschets laat zien dat het plangebied op de overgang van zone van (relatieve) drukte naar een zone van (relatieve) rust ligt. De relatieve drukte wordt gevormd door de bebouwingszone aan de zijde van de Bedafseweg. De Bedafse Bergen en een deel van de akker vormen de (relatieve) rust zone.

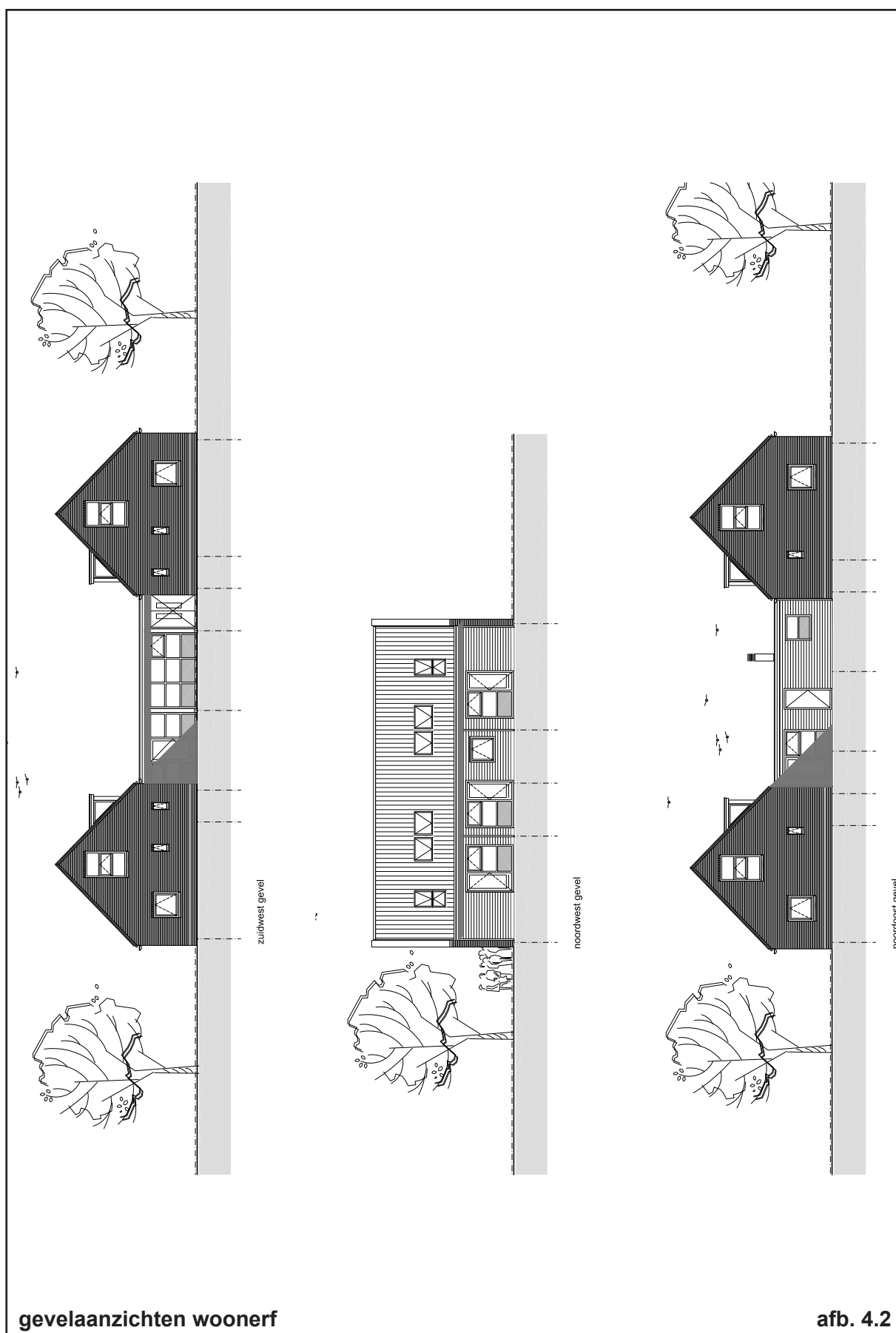


4.3 Vlekkenplan

Uitgangspunt voor het plan vormt de ontwikkeling van een eigen, herkenbare ruimte voor het reeds genoemde concept integratie wonen, recreatie, educatie. Gekozen is voor het concept van een parkachtige inrichting, zodanig dat De Vrije Teugel en het woonerf Dichterbij een samenhangend geheel gaan vormen in een landschappelijke en groene omgeving.

Op afbeelding 4.1 zijn de “vlekken” van de verschillende elementen weergegeven. Aldus biedt afbeelding 4.1 het overzicht van het geheel en de onderlinge ligging van de onderdelen ten opzichte van elkaar.

1. ontsluiting en parkeren
De hoofdontsluiting blijft op dezelfde plaats. Het parkeren wordt uitgebreid.
2. gebouwen De Vrije Teugel
Naast de bestaande bebouwing is een bouwvergunning ingediend voor de uitbreiding van het gebouw met een hotel en wellness, passend binnen het vigerend bestemmingsplan Buitengebied.
3. outdoorvoorzieningen
De bestaande outdoorvoorzieningen, zoals de speelvijver, de tokkelbaan en de heuvel blijven behouden, en worden uitgebreid met een speelweide.
4. woonerf Dichterbij
Op het erf van de voormalige boerderij worden 20 wooneenheden (twee gebouwen met 10 wooneenheden per gebouw) gebouwd voor mensen met een geestelijke beperking. De bestaande boerderij krijgt de functie van dagbesteding en beheer. De locatie van deze zorgwoningen is bewust op een rustiger locatie gekozen, maar niet helemaal afgezonderd van de rest van de activiteiten. Op deze manier ontstaat een goede balans tussen rust en betrokkenheid van de Dichterbij-bewoners bij de activiteiten van de Vrije Teugel. Ze worden betrokken bij de diverse activiteiten op het terrein, zoals assisteren in het restaurant of het hotel en bij het onderhouden van het park.
5. akker
De resterende akker blijft buiten het plan en ongewijzigd in agrarisch gebruik.



4.4 **Woonerf Dichterbij**

In deze paragraaf worden het ontwerp en de verschillende functies van de bebouwing nader toegelicht.

4.4.1 **Ontwerp**

Afbeelding 4.2 is een weergave van de gevelaanzichten van de bebouwing van de Dichterbij.

Het woonerf Dichterbij omvat het bestaande boerderijgebouw en de nieuw te bouwen paviljoens met studio's/zorgwoningen voor totaal 20 personen met een verstandelijke handicap. De bestaande boerderij krijgt een functie voor dagactiviteiten (werkplaats machine onderhoud, tuinieren, e.d.) en dienstruimten voor de begeleiders van Dichterbij.

De nieuwe paviljoens zijn gekoppeld zijn met een gemeenschappelijke woonkamer en dienstruimten. De boerderij blijft qua karakter onveranderd. De paviljoens worden in landelijke stijl in hout gebouwd. De goothoogte bedraagt ca. 3 m, de bouwhoogte ca. 8 m.

Het gezamenlijke bebouwd oppervlak bedraagt:

- boerderij:	300 m ²
- woongebouw 1:	505 m ²
- woongebouw 2:	550 m ²
- totaal:	1355 m ²

De bebouwing op het woonerf wordt alleen door Dichterbij gebruikt. Het bouwplan is door Welstand goedgekeurd.

4.4.2 **Functies**

Dichterbij heeft als bedrijfsmotto:

"Dichterbij ondersteunt - in het stroomgebied van de Maas – mensen met een verstandelijke beperking, hun ouders en verwanten. Dichterbij helpt haar cliënten met het nastreven van hun dromen, dromen geven richting aan persoonlijke groei".

De bekostiging van de maatschappelijke dienstverlening van Dichterbij wordt gedragen door het Rijk en is geregeld in de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Voor de verschillende AWBZ-sectoren zijn zorgzwaartepakketten (ZZP's) ontwikkeld. Deze worden beschreven in het rapport "Zorgzwaartepakketten. Sector GC, versie 2011, Enschede, november 2010. PS /10/2866/imz. Er zijn 30 zorgzwaartepakketten benoemd.

Binnen een ZZP zijn drie aspecten onderscheiden.

- Het cliëntenprofiel, dat de inhoudelijke omschrijving van de cliënten omvat.
- Functies en totaalijd per week, waarin de woonzorg, de dagbesteding en de verpleging worden beschreven.
- Verblijfskenmerken die de aard van de huisvesting, de maaltijden, de nachtdienst en de sociaal-culturele activiteiten behelzen.

Deze opzet dient om voor iedere cliëntengroep een optimale woon- en leefsituatie te creëren, zodanig dat de cliënt in een voor hem uitdagende omgeving verkeert, die de zingeving van zijn leven stimuleert.

De mate van zorg in de zorgpakketten varieert van relatief grote zelfstandigheid / weinig zorg naar relatief veel zorg en begeleiding. In genoemd rapport zorgzwaartepakketten zijn de 30 ZZP's qua mate van zorg nog verdeeld over 6 groepen. Met name:

- verstandelijk gehandicapt;
- licht verstandelijk gehandicapt, behandelcentra;
- sterk gedragsgestoord licht verstandelijk gehandicapt, behandelcentra;
- lichamelijk gehandicapt;
- zintuiglijk gehandicapt, auditief en communicatief;
- zintuiglijk gehandicapt, visueel.

Een behandelcentrum betreft een instelling waar cliënten verblijven voor diagnostiek en behandeling.

Voor onderhavig bestemmingsplan is van belang dat het nieuwe woonensemble Oude Bosweg alleen bedoeld is voor Dichterbij-clieñten die behoren tot de eerste groep "verstandelijk gehandicapt". Aan de Oude Bosweg komt geen behandelcentrum en geen huisvesting voor mensen die behandeld moeten worden vanuit een psychiatrisch of strafrechtelijk kader. Met andere woorden deze accommodatie aan de Oude Bosweg laat geen mensen toe die een zodanige verzorging en/of begeleiding behoeven waardoor niet langer de huisvesting maar de behandeling centraal staat.

De Dichterbij-bewoners aan de Oude Bosweg hebben een zorgindicatie, maar zullen relatief zelfstandig kunnen wonen.

De woningen en de boerderij bieden woon- en dagbestedingsvoorzieningen.

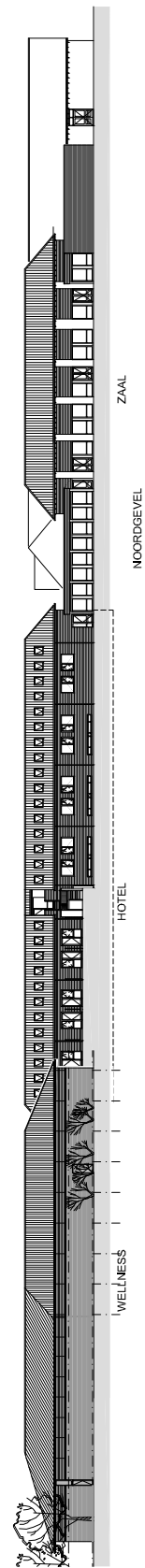
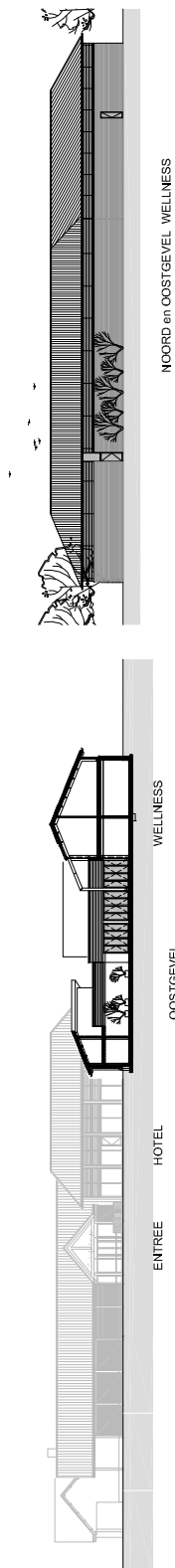
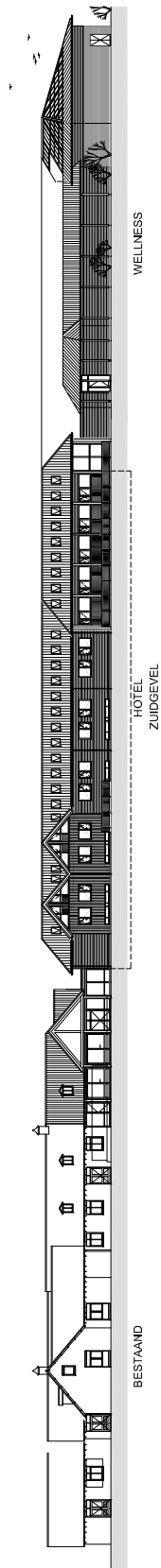
De woningen zijn geschikt voor individueel wonen met in meer of mindere mate zorg en/of begeleiding. Ze bestaan uit individuele studio's met een gezamenlijke woonkamer per 10 studio's.

De boerderij biedt een indoor dagbestedingsvoorziening voor ongeveer 10 mensen. Bovendien fungeert de boerderij als een slechtweeraaccommodatie voor ca. 10 personen die dagbesteding hebben buiten in het groen, en tuinonderhoud uitvoeren bij onder andere de Vrije Teugel. Afhankelijk van de mate van zelfstandigheid kan de dagbesteding ook bestaan uit hulp in de huishouding van De Vrije Teugel.

De locatie wordt gekenmerkt door rust in een ontspannen landelijke omgeving. Daarom is de plek in het bijzonder geschikt voor mensen die zich beter thuis voelen in het buitengebied dan in een verstedelijkte omgeving. Soms vanwege hun oorspronkelijke agrarische afkomst, in andere gevallen omdat zij de stedelijke drukte minder goed aankunnen.

De mensen die er komen wonen en hun dagbesteding hebben vallen geheel onder de verantwoordelijkheid van Dichterbij. Daarbij wordt gestreefd naar enerzijds het bieden van een comfortabel verblijf voor deze mensen, en anderzijds het bieden van veiligheid. De cliënten ontvangen hier 24-uurszorg. In de studio's wordt in de nacht ingeluisterd door de zorgcentrale van Dichterbij.

Samenvattend betreffen de cliënten van Dichterbij volwassen mensen, man of vrouw - met een eigen zorgindicatie - die in hoge mate een regulier leven leiden.



Daarmee wordt ook invulling gegeven aan het landelijke beleid gericht op “zelfredzaamheid” van mensen.

4.5 De Vrije Teugel

Ten tijde van opstellen van voorliggend bestemmingsplan, zijn er voor de uitbreiding van De Vrije Teugel twee bouwvergunningen ingediend:

1. voor de bouw van een hotel en zalen;
2. voor de bouw van een wellnessvoorziening.

Deze bouwvergunningen passen binnen het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2006.

In deze paragraaf worden voor de volledigheid het ontwerp en de verschillende functies van de in de bouwvergunningen geplande bebouwing nader toegelicht.

4.5.1 Ontwerp

Afbeelding 4.3 is een weergave van de gevelaanzichten van de bebouwing van de Vrije Teugel.

Het bestaande gebouw met daarin het restaurant, de bowling, de conferentiezalen blijft grotendeels behouden. De uitbreiding omvat een hotel, verplaatsing van de bowling, zalen en een wellness. Daarnaast wordt de buitenruimte opgeknapt.

Bij de vormgeving (o.a. dakvorm en materiaalkeuze) van het gebouw is getracht deze goed in te passen in de omgeving. De voorzijde grenzend aan het parkeerterrein krijgt een lage voorbouw van één laag met kap, waardoor de bestaande rommelige situatie wordt opgeheven. Deze laagbouw biedt ruimte voor de nieuwe hoofdentree en aanpassingen van de keuken en het restaurant. Aan de achterzijde, grenzend aan de heuvel komen glazen uitbouwen ter verruiming van de bestaande vergaderruimten.

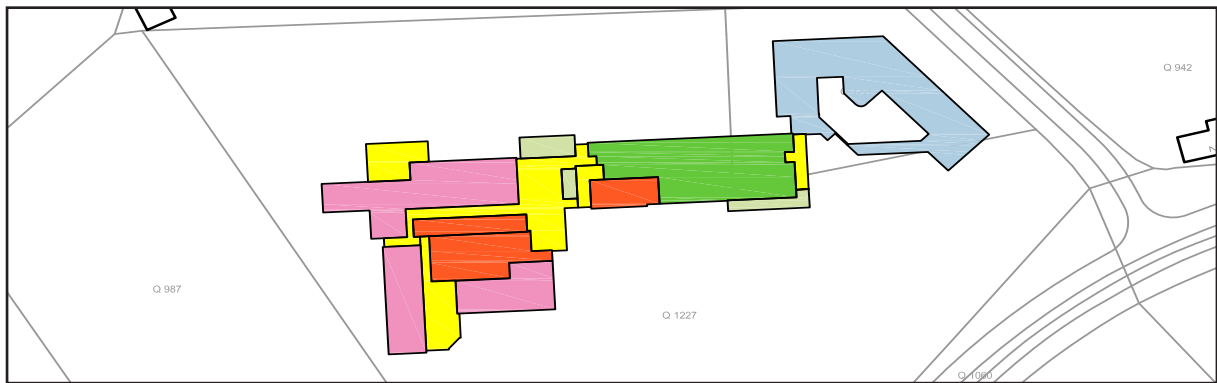
De interne opbouw van gangen en ruimten is niet helder als gevolg van de stapsgewijze ontwikkeling door de jaren heen. Dit wordt structureel verbeterd door de keuze om het huidige bouwdeel met de bowling te vernieuwen in een ruime interne corridor, die zowel de begane grond als de zolder omvat. In de nieuwe corridor zullen de dakspanten zichtbaar zijn. De topgevels zullen bestaan uit glas. De bowling wordt verplaatst naar het hotel.

De goot- en bouwhoogte van het hotel zijn respectievelijk 4,5 m en 8,0 m conform de vigerende bouwbepalingen. De buitengevelbekleding wordt hout. De schuine kappen worden afgedekt met blauwgrijze pannen als de bestaande gebouwen.

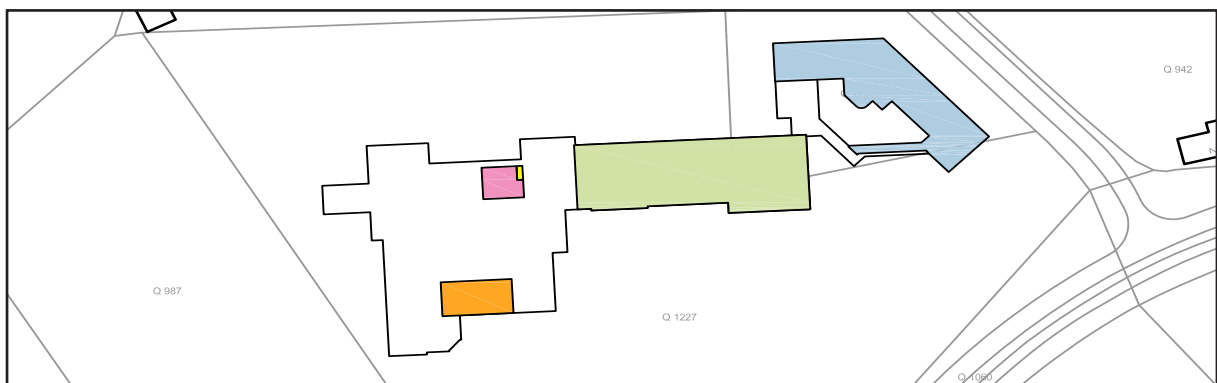
Het gezamenlijk bebouwd oppervlak van de hoofd- en bijgebouwen van de De Vrije Teugel bedraagt maximaal 5.145 m². Dit is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd en in paragraaf 7.2 nader toegelicht.

4.5.2 Functies

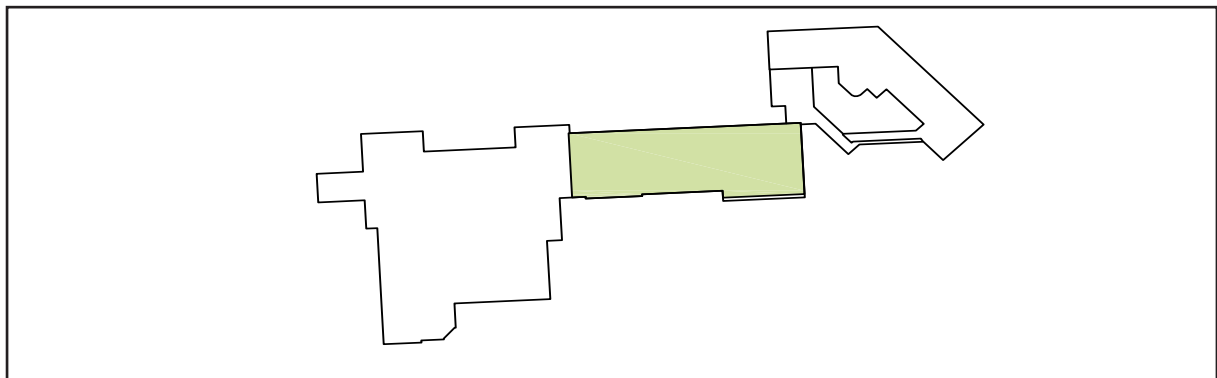
De Vrije Teugel is een multifunctioneel pand, waar de drie initiatiefnemers (Dichterbij, het ROC, en De Vrije Teugel) gezamenlijk diverse activiteiten ontplooiën. Ouders van kinderen met een beperking kunnen vakantie houden op De Vrije Teugel doordat een aantal hotelkamers zijn voorzien van speciale (technische)



begane grond



verdieping



kaplaag

legenda

	hotel		bowling
	wellness		bedrijfswoning
	zalen		hal, binnenstraat, gang
	restaurant		



voorzieningen. Daarnaast worden activiteiten aangeboden voor kinderen. Gezonde en gehandicapte kinderen nemen samen deel aan dezelfde activiteiten.

Deze activiteiten worden weer begeleid door ROC leerlingen. Ouders kunnen kiezen of ze meedoen aan de activiteiten of dat zij zelf gebruikmaken een van de andere faciliteiten op de Vrije Teugel.

ROC leerlingen gaan op De Vrije Teugel praktijkstages lopen in de horeca, zorg en recreatie. Het leren is in feite een afgeleide van de werken. Het grootste deel van de tijd lopen de studenten mee in de diverse praktijksituaties: in de keuken, achter de balie van de receptie, in de zorgwoningen van Dichterbij, in het groenonderhoud, etc. Van tijd tot tijd zullen er ook momenten zijn waarop in een klassikale omgeving terugkoppeling wordt gegeven aan de studenten. Bij het praktijkleren ligt de nadruk dus op het ervaren in de praktijk, in plaats van het leren in de schoolbanken.

Particulieren of zakelijke bezoekers kunnen vergaderruimten huren voor bijvoorbeeld huwelijken, verjaardagen, lezingen, workshops, etc. Aanvullend kunnen zij gebruik maken een van de vele andere mogelijkheden binnen het complex zoals het restaurant, het hotel, de bowling of de wellness.

Afbeelding 4.4 geeft de verschillende functies binnen het gebouw weer.

a. Restaurant

Het restaurant wordt intern verplaatst. Het restaurant, met een capaciteit van ca. 140 stoelen, komt naast de hoofdingang te liggen met openslaande deuren naar het terras. Het terras grenst aan de parkeerplaats.

De keuken blijft op de zelfde locatie, maar wordt uitgebreid met ca. 30 m². De opslag grenst aan het restaurant. De leveranciersingang is direct naast de opslag gelegen. De routing op het parkeerterrein voor de leveranciers is eenvoudig.

b. Zalen

Er zijn momenteel diverse zalen die gebruikt worden voor vergaderingen, recepties, huwelijken, etc. Dit blijft zo in de nieuwe situatie. De locatie van de zalen in het pand verandert als gevolg van de nieuwe indeling. In de nieuwe situatie zijn er op de begane grond drie zalen: Luhau, St. Patrick's en La Scala. Op de verdieping komt een boven de zaal La Scala nog een zaal. De zalen worden voor diverse activiteiten worden gebruikt: vergaderingen, praktijkleren, bruiloften, evenementen en workshops.

c. Bowling

De bestaande bowling met 4 banen wordt verplaatst naar de begane grond van de hotelvleugel en krijgt 10 banen. Ter plaatse van de bestaande bowling komt een binnenstraat met vrij zicht op de schuine kap.

d. Hotel

In het bouwplan zijn 54 hotelkamers opgenomen. Deze bevinden zich op de eerste verdieping en de zolder. Het hotel richt zich op diverse doelgroepen waaronder toeristen en zakelijke gasten die bijvoorbeeld deelnemen aan workshops of congressen. Daarnaast zijn een aantal kamers uitgerust met extra voorzieningen voor families met geestelijk of lichamelijk gehandicapte kinderen. Hier kunnen ouders met gehandicapte en/of gezonde kinderen verblijven. Het gaat hier om recreatief verblijf (bijvoorbeeld vakantie voor een lang weekeinde of een week) voor ouder en kind.

e. Bedrijfswoning

Op de verdieping van de bestaande bebouwing is een bedrijfswoning aanwezig. Deze blijft gehandhaafd.

f. Wellness

In het wellnessgebouw komen diverse voorzieningen zoals een sauna, een whirlpool en beautysalon. De doelgroep voor de wellness bestaat voor 50% uit hotel De Vrije Teugel en 50% uit de omgeving. Deze voorziening wordt met een gang gekoppeld aan het hotel. De bebouwing is één laag met kap. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m, de bouwhoogte maximaal 8 m. De maximum capaciteit bedraagt ca.150 bezoekers per dag.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 De Vrije Teugel

De voorgenomen ontwikkelingen conform de reeds ingediende bouwvergunningen voor de uitbreiding van De Vrije Teugel worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2006. Uit de ingediende tekeningen voor de bouwvergunning blijkt dat er 350 parkeerplaatsen op het parkeerterrein van De Vrije Teugel gerealiseerd gaan worden, zie kaart 2 in bijlage 2. De ontsluiting van het terrein verandert niet.

Het aantal parkeerplaatsen is getoetst aan de gemeentelijke parkeernorm, gemeente Uden & Veghel, d.d. 24 oktober 2006. Binnen de gemeente zijn voor verschillende gebieden verschillende normen gedefinieerd; het plangebied ligt in gebied 3.

Afgezien van evenementen, is de maximale parkeerbehoefte, rekening houdend met aanwezigheidspercentages 159 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is 350 en voldoet dus ruimschoots aan de gemeentelijke parkeernorm. De parkeerberekening is bijgevoegd als bijlage 1 bij de planregels.

Enkele malen per jaar kunnen grote evenementen met circa 1000 bezoekers plaatsvinden. Op het terrein zijn 350 parkeerplaatsen beschikbaar. Bij dit soort evenementen worden bussen ingezet die bezoekers op diverse locaties in de gemeente ophalen en naar de Vrije Teugel brengen. Na afloop worden de bezoekers

ook weer teruggebracht. Tijdens dit soort evenementen zijn parkeerwachters en parkeerregelaars aanwezig om de verkeersstromen in goede banen te leiden.

Om flexibiliteit naar de toekomst te garanderen, is binnen de bestemming Groen en de aanduiding 'parkeerterrein' (ter plaatse van het huidige speelveld en midget golfbaan) piekparkeren voor evenementen toegestaan. In de huidige plannen is dit piekparkeren overigens niet nodig en niet voorzien.

4.6.2 Zorgwoningen Dichterbij

Het woonerf Dichterbij wordt evenals de bestaande boerderij ontsloten vanaf de Oude Bosweg. De verkeersbewegingen betreffen alleen de cliënten, bezoekers en medewerkers van Dichterbij.

De berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebaseerd op het rapport Parkeernormen, gemeente Uden & Veghel, d.d. 24 oktober 2006. Binnen de gemeente zijn voor verschillende gebieden verschillende normen gedefinieerd; het plangebied ligt in gebied 3.

De parkeernorm voor zorgwoningen is 0,5 parkeerplaatsen per eenheid. Er zijn twintig wooneenheden. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is dus $20 \times 0,5 = 10$ parkeerplaatsen. Op het woonerf van Dichterbij zijn 15 parkeerplaatsen voorzien. Bovendien is er voldoende ruimte om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden.

Conclusies

Het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen voor de zorgwoningen van Dichterbij is 15, en er is voldoende ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is 10. De conclusie is dat er voldoende parkeerplaatsen zijn.

4.7 Outdoorvoorzieningen

De outdoorvoorzieningen ondersteunen het concept van Fitland "ontmoeten met bewegen". De bestaande outdoorvoorzieningen zoals de tokkelbaan, survivalparcours en de midgetgolf blijven bestaan.

De hoogte van de bestaande klimtoren en de heuvel ter plaatse van de klimtoren zijn ingemeten door een landmeter. De hoogte van de toren is 8 meter en de heuvel ter plaatse van de toren is 6 meter hoog. De toppen van de bomen rondom de bestaande klimtoren steken ca 4 meter boven de bestaande toren uit.

Om een beeld te vormen van de huidige situatie zijn in bijlage 13 foto's opgenomen vanuit alle (relevante) kijkrichtingen naar de bestaande klimtoren. De locatie van de toren is weergegeven met een klein verticaal zwart streepje op de foto. Uit de foto's komt naar voren dat de bestaande klimtoren vanuit geen van de kijkrichtingen zichtbaar is. Alleen vanaf een bepaalde plek van de Schansweg (foto nummer 6) is de toren voor de oplettende kijker door de bomen zichtbaar. Even verder op de Schansweg, wordt het zicht op de toren alweer ontnomen door een haag langs de weg (foto 7). De bestaande toren is dus landschappelijk goed ingepast.

In het kader van de continuïteit van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk om voorzieningen te bieden die bezoekers aantrekkelijk vinden. Het terrein voor de outdoorvoorzieningen zal worden uitgebreid met een speelweide voor sport en spel, zoals voetballen, teambuildingssessies en zeskampen. Deze speelweide ligt ten noorden van de huidige waterpartij. Het survivalparcours wordt uitgebreid met een tokkelbaan, die van de top van de heuvel over het waterplasje gaat lopen. Om een aantrekkelijk parcours te kunnen bieden moet deze toren tenminste 12 meter hoog kunnen zijn.

Is een 12 meter hoge toren ook goed ingepast? Onderstaande afbeelding geeft de zichtlijn vanaf de Schansweg richting de toren.



Zichtlijn toren vanaf Schansweg

Onderstaande afbeelding is een op schaal getekende de doorsnede zoals hier boven aangegeven. De bestaande toren is zwart gekleurd, de nieuwe toren is gestippeld. Hieruit blijkt dat een toren van enkele meters hoger nog niet zichtbaar zou zijn. Dit is overigens niet aan de orde.



Profiel van zichtlijn vanaf Schansweg

Dit beeld wordt overigens bevestigd op foto 6. Hier is goed te zien dat de bomen een stuk hoger zijn dan de bestaande toren van 8 meter. Dit betekent dat een 12 meter hoge toren niet boven bomen uitsteekt. Hiermee is aangetoond dat sprake van een goede landschappelijke inpassing.

Om de instandhouding van de landschappelijke inpassing te garanderen is een vergunningplicht voor het kappen van bomen in een zone rondom de toren opgenomen. Voorwaarde voor het kappen is het herplanten van nieuwe bomen op dezelfde locatie. In de regels is een verplichting opgenomen voor een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen: aanlegvergunning). Op de plankaart is daartoe de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen.

Tussen de waterpartij en de midgetgolf ligt een grasveld waar momenteel het informatiecentrum en de opslag van De Mastworp, een (fietsverhuur)bedrijf voor recreatieve fiets en wandeltochten zijn gevestigd. De voorzieningen van de Mastworp gaan verplaatsen, naar een andere locatie op het terrein.

Op het grasveld tussen de waterpartij en de midgetgolf komt een kleine dierenweide en een speelweide met enkele speeltoestellen voor kinderen. Kinderen kunnen hier veilig spelen in een afgeschermd gebied onder toezicht van de ouders op het terras.

4.8 Landschappelijke inpassing

Langs de erfgrenzen komen singels met opgaand groen in streekeigen soorten. Op de inrichtingsschets, zie bijlage 2, is aangegeven waar de erfafscheidingen worden aangelegd.

Het beheer van het gehele terrein, behalve het perceel en de gebouwen van Dichterbij, is handen van De Vrije Teugel BV. De Vrije Teugel is onderdeel van de Fitland Groep. De Fitland Groep heeft meerdere locaties onder beheer. Het onderhoud van het terrein en de gebouwen wordt lokaal aangestuurd door de bedrijfsleider van De Vrije Teugel.

Tussen camping De Pier en de akker is een grondwal aangelegd om overlast van de agrarische activiteiten richting de camping te reduceren, zie onderstaande afbeelding. De ligging van de grondwal is tevens aangegeven op kaart 2 in bijlage 2. Direct achter de grondwal staan bomen. De begroeiing op grondwal zelf zal zich derhalve beperken tot laaggroeiende grassen en eventueel struiken.



grondwal

De grondwal fungeert onder andere als geluidswal om eventuele overlast vanuit de omgeving richting de camping te beperken.

De instandhouding van deze grondwal is in de regels verzekerd door middel van een vergunningplicht voor het aanpassen van de grondwal. De grondwal mag niet worden aangepast, tenzij is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de zorgwoningen.

4.9 Duurzaamheid

Het gebiedsgericht beleid en het Convenant Duurzaam Bouwen zijn als ontwerpuitgangspunt in het plan opgenomen.

4.9.1 Gebiedsgericht beleid

De gemeente Uden ontwikkelt momenteel beleid om invulling te geven aan het aspect duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het Regionaal Milieubedrijf (RMB) ontwikkelt samen met de gemeente Uden en Veghel een methode om duurzaamheid in plannen binnen het grondgebied van de gemeente te kunnen toetsen. Ondanks het feit dat deze methode nog niet formeel is vastgesteld door de gemeente, is er voor gekozen om deze methode wel reeds toe te passen op onderhavige ontwikkeling.

Het Regionaal Milieubedrijf (RMB) heeft kwaliteitsprofielen voor een aantal gebiedstypen gedefinieerd. De Vrije Teugel valt in het gebiedstype 'Buitengebied extensief en natuur'. In een kwaliteitsprofiel worden een aantal vooraf gedefinieerde milieuaspecten (bodem, water, natuur, veiligheid, etc.) gewaardeerd. Waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de 'referentiekwaliteit' (= gangbare kwaliteit) en de ambitiekwaliteit' (= gewenste kwaliteit).

Voor ieder (milieu)aspect is een indicator gedefinieerd, die de volgende waarden kan aannemen: laag, minder, midden, hoog of hoogst. De waarde wordt op basis van meetbare criteria vastgesteld. Deze criteria zijn beschreven in het overzicht 'Bandbreedte kwaliteitsprofielen'.

De onderstaande tabel geeft het kwaliteitsprofiel voor het gebiedstype 'Buitengebied extensief en natuur' en het kwaliteitsprofiel voor de Vrije Teugel specifiek. In de eerste kolom staat het milieuaspect. De tweede kolom laat de indicator zien. De derde en vierde kolom geven respectievelijk de (door het RMB gedefinieerde) referentie- en ambitiekwaliteit voor het gebiedstype 'Buitengebied extensief en natuur'. De vijfde en zesde kolom geven de bestaande en de ambitiekwaliteit van De Vrije Teugel.

Aspect	Indicator	Referentiekwaliteit RMB	Ambitiekwaliteit RMB	Bestaande kwaliteit De Vrije Teugel	Ambitiekwaliteit De Vrije Teugel
Bodem	bodemgebruikswaarde (BGW)	minder	hoogst	hoog	hoog
Waterkwantiteit	afgekoppeld oppervlak	hoog	hoogst	hoog	hoogst
Ecologie / natuur	ecologische waarde	hoog	hoogst	midden	hoog
Mobiliteit	afstand tot ov-halte en frequentie	laag	minder	laag	minder
Mobiliteit	langszaam verkeer	laag	minder	minder	minder
Geluid	geluidsniveau (dBA)	midden	hoog	hoog	hoog
Veiligheid	plaatsgebonden risico	laag	midden	hoog	hoog
Veiligheid	groepsgebonden risico	laag	midden	hoog	hoog
Energie	EPL	minder	hoogst	laag	hoog
Energie	CO2 reductie (%)	-	-	laag	hoog
Ruimtegebruik	floor space indicator	laag	laag	laag	laag
Hinder door bedrijven	aangehinderden in % bewoners	midden	hoogst	midden	midden
Bodem cultuurhistorisch	archeologische waarde	minder	hoogst	minder	minder
Bodem cultuurhistorisch	aardkundige waarde	minder	hoogst	minder	minder
Geur	geureenheid aantal gehinderden	minder	hoog	hoogst	hoogst
Geur	klachten	minder	hoog	hoogst	hoogst
Fauna	aantal diersoorten in gebied	midden	hoogst	minder	midden
Inrichtingseisen	voorzieningen afgestemd op functies	minder	hoog	midden	hoog
Licht	aantal gehinderden, donkere gebieden	midden	hoogst	hoog	hoog
Materiaal gebruik	aantal woningen met Dubo afspraken	laag	hoog	laag	hoog
Leefbaarheid	gebruikswaarde, belevingswaarde	laag	midden	minder	midden

Uit de tabel blijkt dat:

- de bestaande kwaliteit van De Vrije Teugel voor alle aspecten behalve ecologie, energie en fauna gelijk aan of groter is dan de referentiekwaliteit van RMB;
- de ambitiekwaliteit van de Vrije Teugel is voor alle aspecten groter of gelijk aan de referentiekwaliteit van RMB;
- de ambitiekwaliteit van de Vrije Teugel is voor alle aspecten groter of gelijk aan de bestaande kwaliteit van De Vrije Teugel.

In het plan worden o.a. de volgende concrete maatregelen opgenomen:

- afkoppelen verhard oppervlak van daken en bestrating;
- sanering van vervuilde grond;
- duurzaam bouwen;
- verharding van parkeerplaats wordt in halfverharding uitgevoerd;
- infiltratie op eigen terrein;
- subsidieaanvraag is ingediend voor de installatie van zonnepanelen.

Conclusie

Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten conform de methode van het RMB.

4.9.2 Convenant Duurzaam Bouwen

Mede conform het convenant duurzaam bouwen worden op gebouwniveau de volgende maatregelen genomen:

- houten gevels;
- warmtepompen;
- zonnepanelen.

De hoofdconstructie wordt uitgevoerd in houtskeletbouw. Houtskeletbouw heeft twee voordelen ten opzichte van traditionele bouw: betere isolatie en duurzamer materiaal. Door de aard van de houtconstructie kunnen de wanden beter geïsoleerd worden. Een betere isolatie resulteert in een lager energieverbruik. Daarnaast is hout een vernieuwbare grondstof, mits op verantwoorde wijze geproduceerd. En de CO₂-uitstoot van de productie van hout is veel lager dan dat van steen en staal.

Ook zullen warmtepompen met een gesloten systeem worden toegepast. Een warmtepomp maakt gebruik van het relatieve warme grondwater in de winter om te verwarmen en het relatieve koude grondwater in de zomer om te koelen. De mogelijke effecten van de warmtepompen op de grondwater temperatuur zullen worden onderzocht. De thermische balans van het grondwater zal gewaarborgd moeten worden.

Er is een subsidieaanvraag ingediend voor het installeren van zonnepanelen op het dak van De Vrije Teugel. De capaciteit van de zonnepanelen bedraagt circa 60 MWh en de CO₂-reductie ongeveer 35 ton wat overeenkomt met 20 huishoudens.

4.10 Beeldkwaliteiten

Voorliggend plan behelst de ontwikkeling van een parkgebied voor een bijzondere integratie van recreatie, wonen en educatie. Het park ligt in een landelijke omgeving met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en landschap. Sprake is van een voortgaande ontwikkeling in het dominante gebruik:

- historie: agrarisch gebruik;
- voorbije decennia: in toenemende mate wonen en recreatief gebruik;
- toekomst: doorontwikkeling van recreatie en wonen binnen de context van natuur en cultuurhistorie.

Uitgangspunt voor de bebouwing en inrichting van het terrein zijn de cultuurhistorische kenmerken van de omgeving. De bebouwing bestond uit een boerenbuurtschap in een oud ontginningsgebied. De oorspronkelijke bebouwing heeft de kenmerken van een langgevel boerderij. De bebouwing bestond uit het hoofdgebouw langs de weg en daarachter op het erf de (houten) schuren en schoppen.

De begroeiing bestond uit lindebomen en beukenhagen op en rond het erf; eikenbomen langs de wegen en houtsingels van het eiken-berkenbestand (geriefhout) op de perceelgrenzen.

In voorliggend plan is qua bebouwing is gekozen voor de typologie van de langgevelbouw. De bestaande bebouwing De Vrije Teugel en het boerderijgebouw Oude Bosweg 2 hebben (van oorsprong) deze architectuur.

Vanwege de landelijke, bosrijke omgeving is voorts gekozen voor houten buitengevels, die variatie en eigenheid in het park brengen. Ook speelt de combinatie

van baksteen (bestaand) en hout (nieuw) in op de cultuurhistorische situatie van boerenerven met de houten schuren.

De gekozen hoogten sporen in principe met de typologie in het landelijk gebied. De Vrije Teugel wordt gezien als een ensemble van meerdere bouwdelen die ieder op zich de kenmerken hebben van de streek. Door de grootte van het complex treedt wel een schaalvergroting op.

Ook qua begroeiing wordt aangesloten bij de (cultuurhistorische) kenmerken van de omgeving. Perceelsafscheidingsen en grotere groenopstanden worden gevormd door hakhoutsingels en geriefbosjes in eiken-berken bestand. Beukenhagen en lindebomen zijn kenmerkende erfbeplanting rond bebouwde plekken.

4.11 Effecten

Ten nadere verduidelijking c.q. het voor ogen houden van het totaal plan worden in deze paragraaf de effecten kort genoemd.

4.11.1 Ruimtelijke effecten directe omgeving

De ruimtelijke effecten op de directe omgeving zijn:

1. De hoofd- en nevenentree van De Vrije Teugel blijven onveranderd.
2. Het parkeerterrein wordt naar behoefte uitgebreid ter plaatse van bestaande tafelfgolf.
3. Ontsluiting van het woonerf Dichterbij verloopt via de Oude Bosweg, zoals van het bestaande boerderijgebouw.
4. De groensingel langs de Bedafseweg en Schansweg blijft gehandhaafd en wordt op plaatsen versterkt.
5. Er zal geen uitloopverbinding zijn tussen het parkgebied De Vrije Teugel en de Bedafse Bergen en de Bergweg.
6. Langs de rand met camping De Pier en op de grens van de weide en de akker ligt een talud met groensingel.
7. De maximale bouw- en goothoogte voor de zorgwoningen van Dichterbij zijn respectievelijk 9 en 4,5 m.
8. Het maximale bebouwd oppervlak van gebouwen in voorliggend plan wordt gereduceerd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan tot maximaal 6500 m².

4.11.2 Planologische effecten

In deze paragraaf worden de algemene planologische effecten samengevat.

1. Het woonerf Dichterbij wordt aangelegd op gronden met:
 - de aanduiding AHS-landbouw;
 - een detail bestemming wonen. In de nieuwe situatie komen er zorgwoningen. Ook hier is geen sprake van een structurele planologische wijziging. De afwijking met het vigerend bestemmingsplan zit op het niveau van de bouwregels.
2. De speelweide komt op gronden met de:
 - aanduiding AHS-landbouw;
 - een vigerende bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden Alca. Binnen deze bestemming is 'extensief dagrecreatief medegebruik' toegestaan. Hieronder worden in ieder geval buitenactiviteiten verstaan als wandelen en fietsen.

In voorliggend bestemmingsplan wordt dit gebruik verruimd tot intensief dagrecreatief medegebruik. De weide wordt voorzien van een fysieke afscheiding (grondwal met begroeiing).

5. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de volgende uitvoeringsaspecten aan bod:

1. akoestisch onderzoek
2. archeologie en cultuurhistorie
3. bodem
4. externe veiligheid
5. flora en fauna
6. geurhinder en veehouderijen;
7. luchtkwaliteit
8. milieuzonering
9. waterparagraaf

5.1 Akoestisch onderzoek

De zorgwoningen van Dichterbij gelegen aan de Oude Bosweg zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden rondom bepaalde wegen geluidzones gedefinieerd waarbinnen eisen aan de geluidbelasting worden gesteld. Het plangebied van onderhavig plan valt volgens de Wgh binnen de invloedssfeer van de Schansweg en de Oude Bosweg.

Amitec heeft een akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï) uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in rapport 'Akoestisch onderzoek, Oude Bosweg 2 te Uden, rapportnummer 9.927-AVw-1, d.d. 9/12/2009', zie bijlage 4.

De resultaten van dit onderzoek staan hieronder geciteerd:

"In opdracht van Stichting Dichterbij is door Amitec BV een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de geveldelen van nieuw te bouwen zorgwoningen ter hoogte van de Oude Bosweg 2 te Uden.

De geluidbelasting ten gevolge van de Oude bosweg bedraagt maximaal $L_{den}=34$ dB incl. aftrek art. 110g.

De geluidbelasting ten gevolge van de Schansweg bedraagt maximaal $L_{den}=27$ dB incl. aftrek art. 110g.

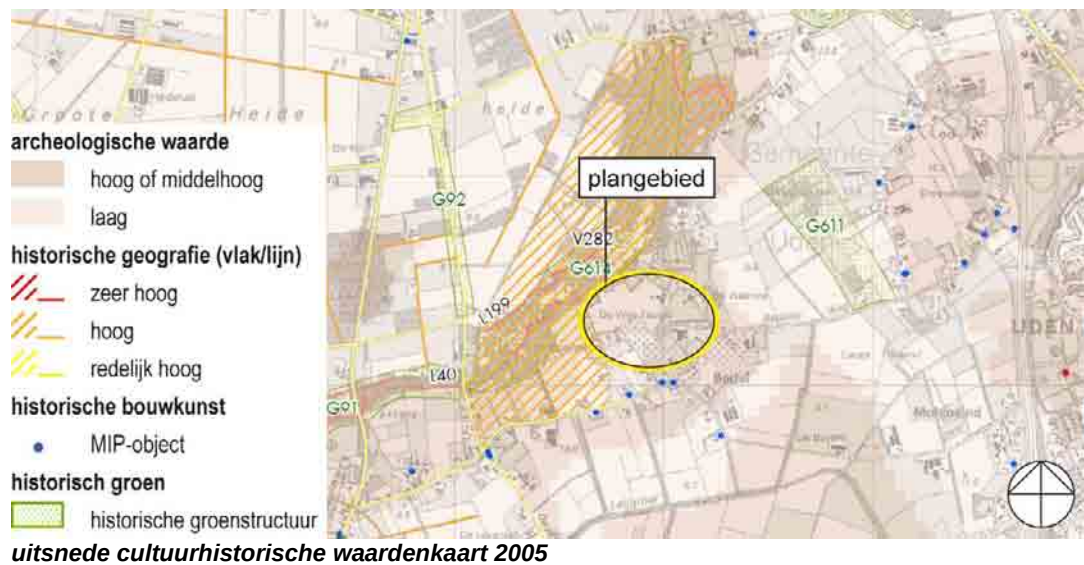
De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voor beide wegen niet overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van het bouwplan. Een vervolgonderzoek naar de geluidwering van de gevels is ook niet noodzakelijk."

Conclusie

Het verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de zorgwoningen aan de Oude Bosweg 2.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



5.2.1 Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde én met een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid met de aanduiding hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Bureau- en inventariserend veldonderzoek

Bilan heeft een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in rapport "Uden (NB), Bedaf, Bedafseweg 22, Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase)", 1572-3194-2009/concept, d.d. 14-05-2009, zie bijlage 5. De conclusies en selectieadvies van dit rapport zijn geciteerd:

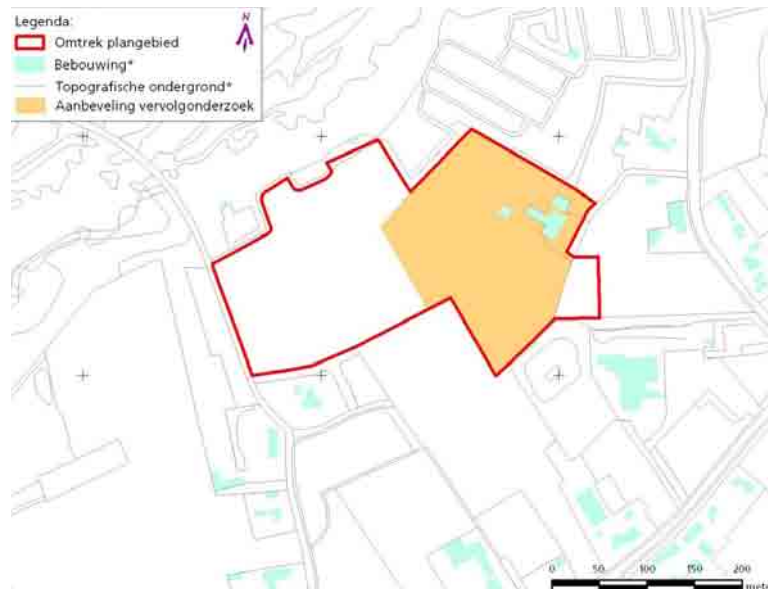
"Het plangebied had op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting voor archeologische waarden vanaf de steentijd.

Uit het veldonderzoek bleek dat in het plangebied overwegend hoge zwarte en-keerdgronden aanwezig zijn, waarbij zich onder het esdek nog een (restant van een) podzolprofiel bevindt. De bodem in het plangebied kan derhalve (in archeologisch opzicht) als gaaf worden geclassificeerd, waardoor eventueel aanwezige archeologische sporen nog intact zullen zijn.

In het centrale deel van het plangebied werden indicatoren voor een vindplaats uit de vroege Middeleeuwen-C tot late Middeleeuwen-A aangetroffen. Op basis van het intacte podzolprofiel in een groot deel van het plangebied en de vondst van vuursteenartefacten uit het Mesolithicum tot Neolithicum in het verleden, zou in het plangebied ook nog een vindplaats uit deze periode aanwezig kunnen zijn.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geen begrenzing van de vindplaats(en) aan te geven. Mogelijk bevinden zich ook elders in het plangebied vindplaatsen uit deze of andere perioden. Door de geplande ontwikkelingen in het plangebied zul-

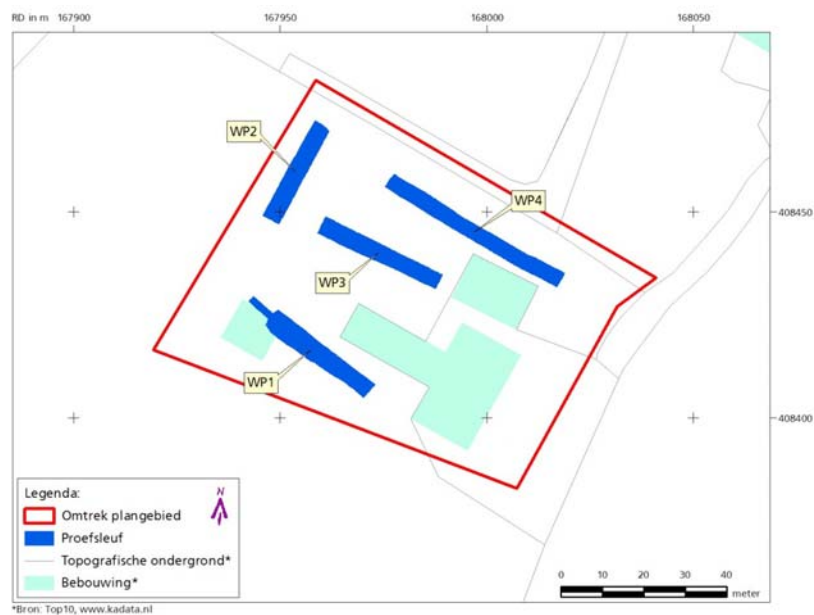
len de aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Deze ontwikkelingen zullen volgens de huidige plannen echter alleen in het oostelijke deel van het plangebied plaatsvinden. Derhalve wordt aanbevolen voor het oostelijke deel van het plangebied (3,19 hectaren), zoals aangegeven in onderstaande figuur, een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, waarbij in ieder geval een sleuf ter hoogte van de mogelijke omgrachting rond de boerderij wordt gelegd. Voor het resterende deel van het plangebied wordt, zolang daar geen activiteiten plaatsvinden die de bodem dieper dan 30 cm –mv verstoren, geen vervolgonderzoek aanbevolen.



Dit selectieadvies moet, voordat bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, door de verantwoordelijke overheid worden beoordeeld en onderschreven in een selectiebesluit. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen worden opgesteld, dat dient te worden geaccordeerd door de verantwoordelijke overheid."

Proefsleuvenonderzoek

Op basis van het advies van het verkennend onderzoek heeft BAAC een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor een deel van het plangebied, te weten de locatie Oude Bosweg 2. De onderzoekslocatie van het proefsleuvenonderzoek is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Een deel van het plangebied is niet met proefsleuven onderzocht, omdat op het moment dat dit bestemmingsplan in procedure werd gebracht nog onvoldoende duidelijk was wat de exacte inrichting gaat worden. Voor het niet onderzochte gebied is een omgevingsvergunningplicht opgenomen in de regels.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in rapport "Uden (NB), Oude Bosweg 2, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven", d.d. 11 februari 2010, ISSN 1873 9350, zie bijlage 5.

De conclusies en het selectieadvies zijn hieronder geciteerd:

"In het plangebied is een vindplaats aangetroffen die gedateerd kan worden in de LMEB. De vindplaats bestaat voornamelijk uit greppels die restanten zijn van land-inrichting uit het verleden. Uit het minuutplan blijkt dat de greppels in werkput 4 parallel lopen met de Oude Bosweg (fig. 6). Duidelijke bewoningssporen werden tijdens het proefonderzoek niet aangetroffen. Ter hoogte van de huidige boerderij stond in het begin van de negentiende eeuw reeds bebouwing die op basis vondstmateriaal in de greppels mogelijk teruggaat tot voor 1500.

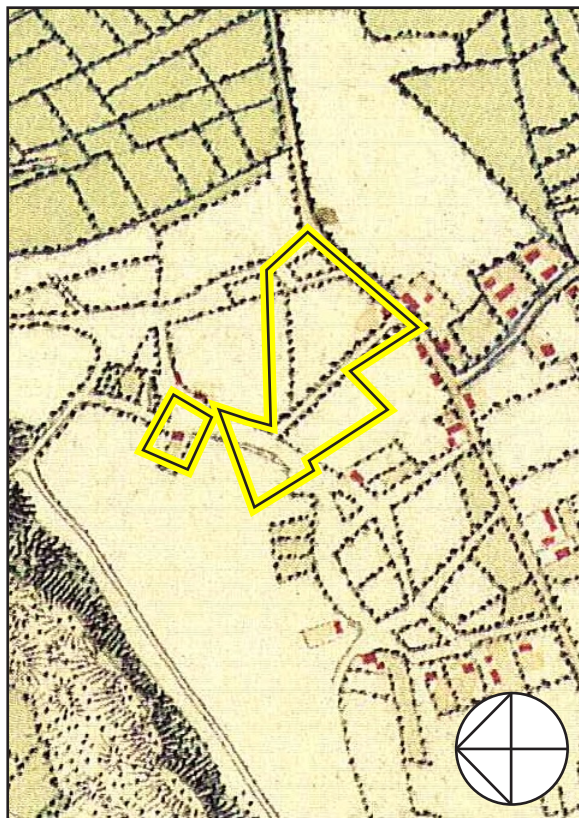
De vindplaats is in het recente verleden grotendeels verstoord. Direct rond en onder de huidige boerderij kunnen nog onverstoord archeologische verwacht worden.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de waardering ervan wordt de vindplaats als niet-behoudenswaardig gewaardeerd.

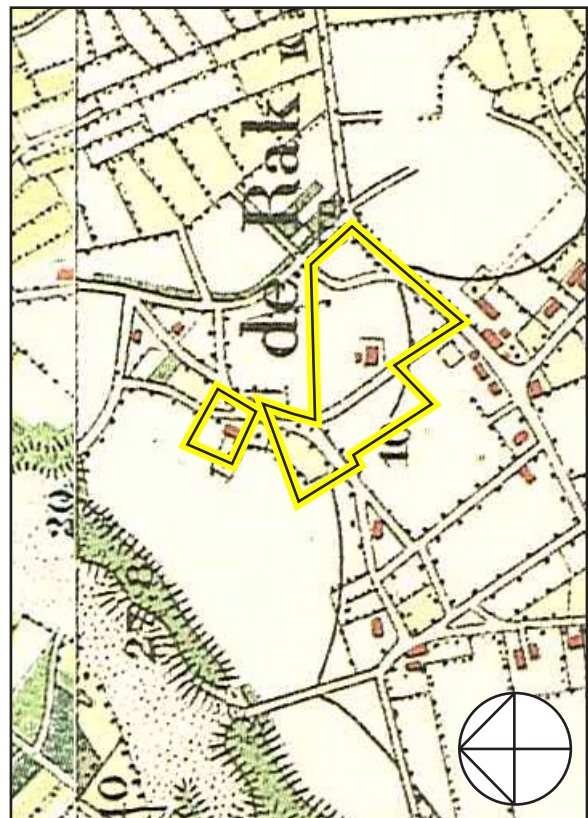
Dit selectieadvies dient, voordat bodemversturende activiteiten plaatsvinden, door de verantwoordelijke overheid te worden beoordeeld en onderschreven in een selectiebesluit."

Conclusie

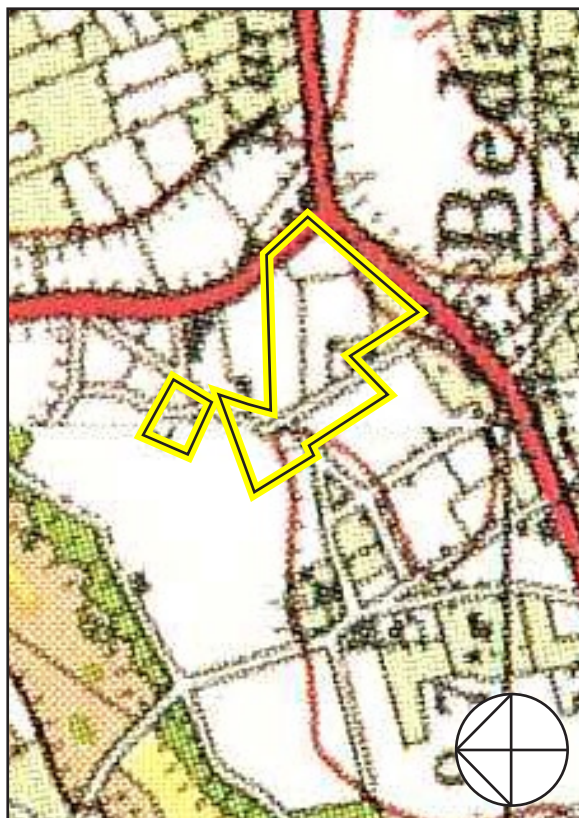
In het inventariserend archeologisch onderzoek wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. De locatie aan de Oude Bosweg is op basis van dit advies nader onderzocht middels proefsleuven. Na onderzoek blijkt dat de locatie als 'niet-behoudenswaardig' gekwalificeerd kan worden.



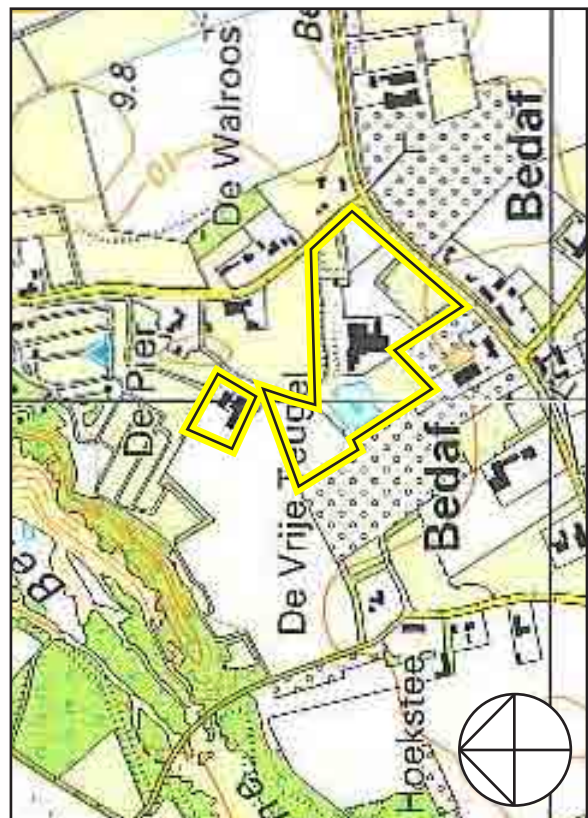
1850



1900



1950



2000

historische ontwikkeling (1:10.000)

afb. 5.1

Het resterende deel van het terrein is niet onderzocht middels proefsleuven omdat de inrichting nog onvoldoende vaststond op het moment van onderzoek. Voor deze gronden is een omgevingsvergunningplicht in de regels opgenomen.

5.2.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 worden geen bijzondere waarden aangeduid. Het plangebied ligt echter wel in een stukje Brabant met een lange cultuurhistorische ontwikkeling.

Afbeelding 5.1 illustreert daarvan de ruimtelijke neerslag. De bestaande boerderij Oude Bosweg 2 is reeds te zien op de kaart van 1850. Op de plaats van de huidige Vrije Teugel staat voor het eerst in 1900 bebouwing. Een inmiddels verdwenen boerderij stond ter plaatse van het huidige (voetbal)speelveld De Pier.

Sinds 1850 is het plangebied aangeduid als akkerland, zonder veldwegen of begroeiing. De Oude Bosweg was tot (minimaal) 1950 een doorlopende weg met vertakkingen. Ook via het huidige terrein van De Vrije Teugel liep nog een weggetje.

Qua cultuurhistorie zijn twee hoofdperioden te onderscheiden:

- tot de Tweede Wereldoorlog uitsluitend agrarisch gebruik;
- na de Tweede Wereldoorlog toenemend gebruik voor recreatie en wonen.

Agrarisch gebruik

Het gebied is sinds de Middeleeuwen bewoond en het land wordt voor agrarische doeleinden gebruikt.

In de eerste helft van de 19^e eeuw maakte het plangebied deel uit van een circa west-(noord)oost georiënteerde strook bouwlanden ingeklemd tussen de Dintherse Heide en de stuifzanden van de Bergen in het noorden en de relatief natte gronden rond de Lijgraaf Rivier in het zuiden. De Lijgraaf stroomde ten zuiden van het plangebied aan de voet van de Peelrandbreuk in noordwestelijke richting, waarna zij door de hoge gronden rond het plangebied werd gedwongen in westelijke richting af te buigen.

Door de bouwlanden liep een netwerk van wegen waarlangs de dorpen Vorstenbosch, Bedaf, de Rak en Rakt lagen. Het toponiem Rak of Rakt wijst over het algemeen op een rechte strook grond of een perceelscomplex dat in rechte stroken is verdeeld en is meestal een jongere ontginning. Op de overgang van de stuifzanden van de Bergen, die tegenwoordig bekend staan als de Bedafse Bergen, en het akkercomplex lag een strook hakhout, die er voor zorgde dat de akkers niet werden overstoven. De akkers aan de voet van de Bedafse Bergen, waarin ook het plangebied lag, waren vanwege de afwatering van de hoge stuifgronden verkaveld in langgerekte, smalle kavels loodrecht op het stuifzandgebied. In het gebied direct ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de Oude Bosweg, lag een akker die bekend stond als Ven. Een dergelijk toponiem wijst op (van oorsprong) natte omstandigheden.

Het plangebied was grotendeels onbebouwd en in gebruik als bouwland. Het noordelijke deel van het plangebied maakte deel uit van de hakhoutstrook langs de Bedafse Bergen. Langs de zuidgrens van het plangebied lag een weg (het verlengde van de Oude Bosweg) waaraan in het zuidoosten van het plangebied ter

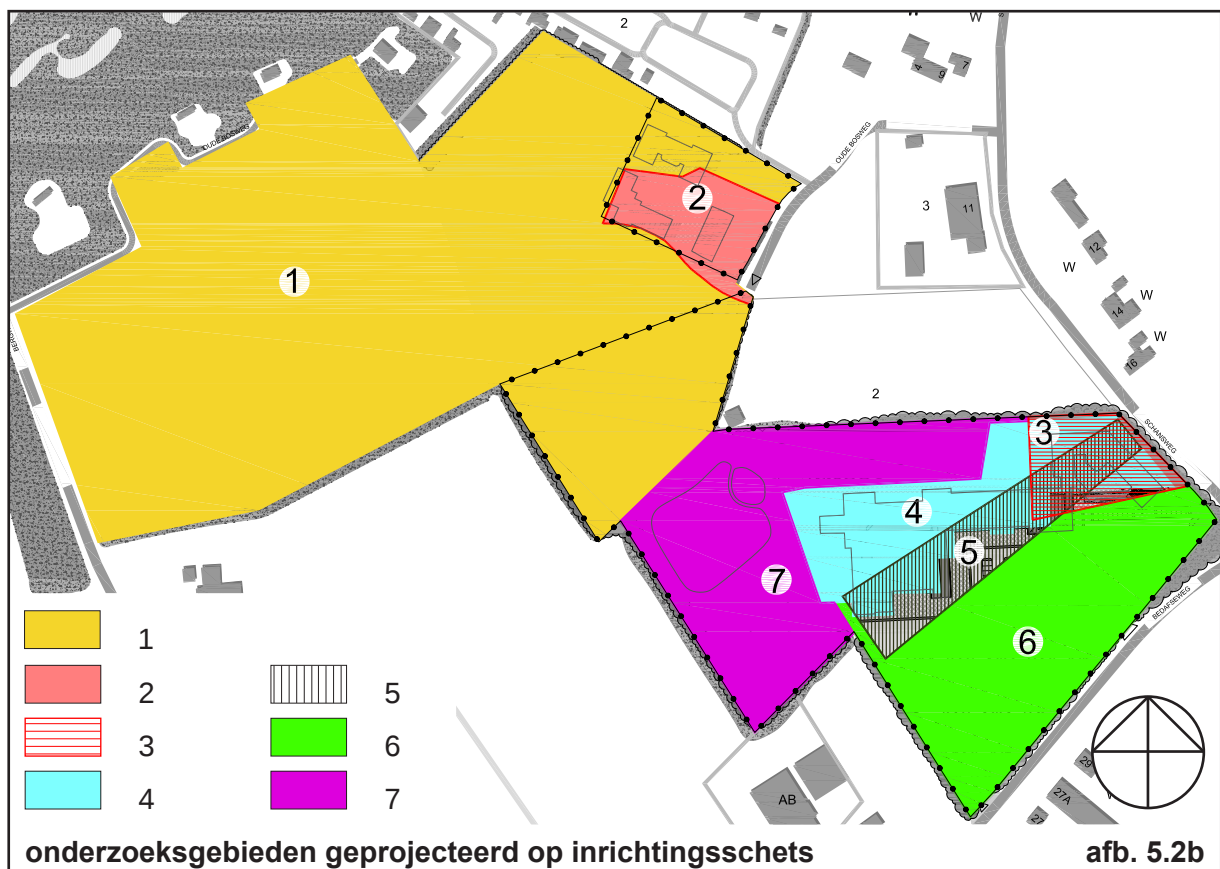
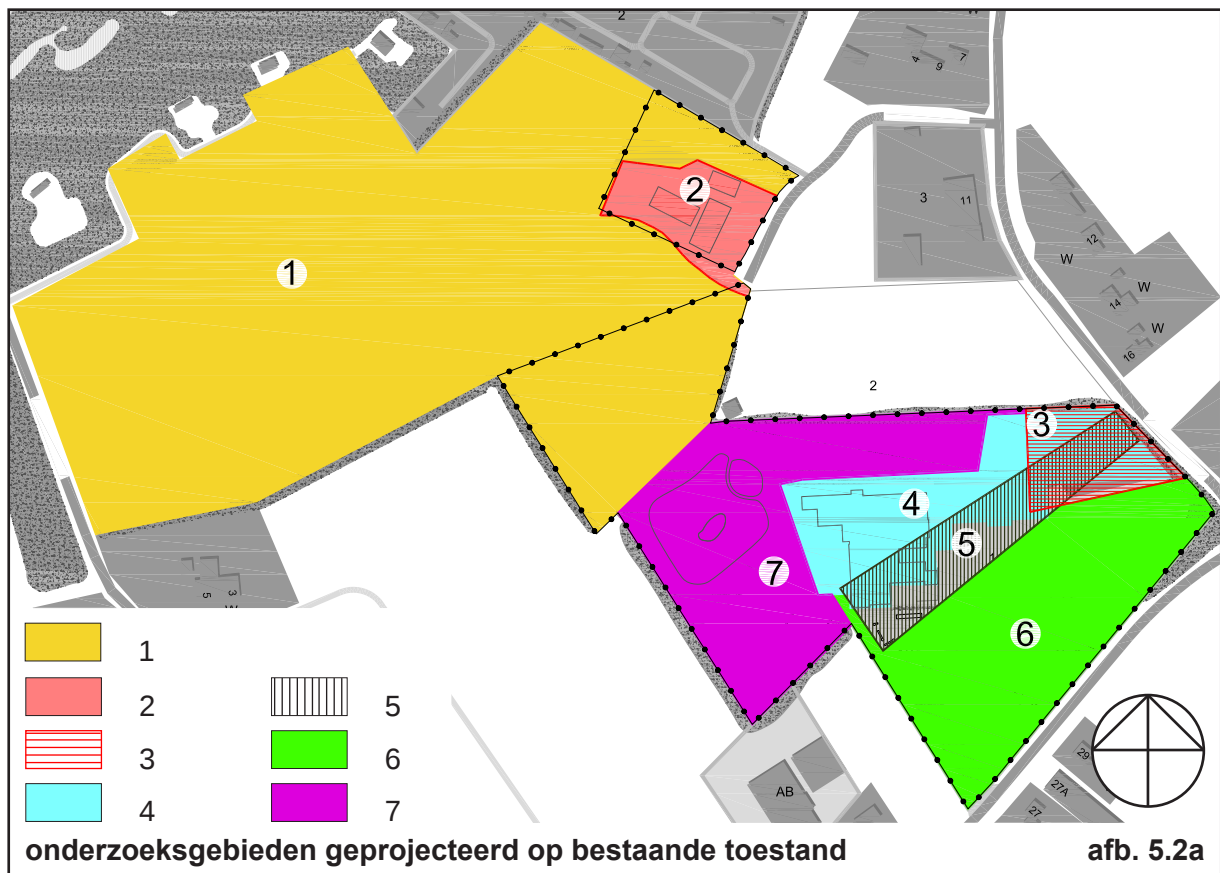
hoogte van de huidige Oude Bosweg 2 een boerderij lag. Ook direct ten zuidwesten van het plangebied lag aan het verlengde van de Oude Bosweg, ter hoogte van de huidige bebouwing aan de Bergweg 3 en 5, een boerderij. De huidige Bergweg ten westen van het plangebied was in de eerste helft van de 19e eeuw nog niet aanwezig. Pas in de loop van de 19e eeuw is deze weg langs de westgrens van het plangebied in noordelijke richting doorgetrokken.

Ontwikkeling recreatie en wonen

De hiervoor beschreven agrarische situatie bleef tot halverwege de 20e eeuw bestaan. Daarna is sprake van een toenemend gebruik voor recreatie en wonen. De Bedafse Bergen worden steeds meer bezocht door dagrecreanten. Dit leidt in de 60-er jaren tot horeca in voormalige boerderijen: Schansweg 3 (thans Gasterij De Pier) en Bedafseweg 22 (thans De Vrije Teugel). In de 70-er jaren is Camping De Pier ontwikkeld. Vanaf deze tijd nam de woonfunctie sterk toe, en ontstonden groepsaccommodaties en minicampings. Thans is sprake van een gebied met waardevolle elementen van natuur en cultuurhistorie met een gemengd gebruik van landbouw, recreatie en wonen.

Conclusie

Hoewel op de cultuurhistorische waarden geen specifieke waarden zijn aangeduid, is er toch sprake van een locatie met een bijzondere (cultuur)historie. In het ontwerp is hier rekening mee gehouden.



5.3 **Bodem**

Het doel van het bodemonderzoek is om na te gaan of eventuele bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg staat.

Voor het plangebied zijn in de afgelopen jaren een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. De verschillende onderzoeksgebieden zijn geprojecteerd op de kaart bestaande toestand en de inrichtingsschets, zie afbeelding 5.2a en 5.2b. (De kaarten bestaande toestand en de inrichtingsschets zijn bijgevoegd als bijlagen 1 respectievelijk 2 bij dit bestemmingsplan.) In onderstaande tabel staat per deelgebied aangegeven of wel of niet een bodemonderzoek is uitgevoerd. Indien bodemonderzoek is uitgevoerd dan is de rapporttitel weergegeven.

Deelgebied	Rapporttitel(s)
Deelgebied 1	- (rapport) Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Oude Bosweg te Uden, 62201, 7 februari 2008. - (brief) Herbemonstering peilbuis B-01, 62201-A, 28 juli 2008.
Deelgebied 2	(rapport) Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Oude Bosweg 2 te Uden, 62359, 16 september 2008.
Deelgebied 3	(rapport) Indicatief bodemonderzoek Locatie aan de Schansweg te Uden, 62360, 28 november 2008.
Deelgebied 4	Verkennen en aanvullend bodemonderzoek. Bedafseweg 22 te Uden, 033.130.01, 29 juli 2003.
Deelgebied 5	Verkennen onderzoek naar bodemverontreiniging ter plaatse van Bedafseweg 22 te Uden, 3-38-101-2, 4 november 1996"
Deelgebied 6	Geen functiewijziging. Bodemonderzoek niet vereist.
Deelgebied 7	Geen functiewijziging. Bodemonderzoek niet vereist.

De uitgevoerde onderzoeken zijn integraal opgenomen in bijlage 6. Per deelgebied worden kort de conclusies en aanbevelingen gegeven.

Deelgebied 1

Citaat van de conclusies en aanbevelingen uit het rapport "Verkennen bodemonderzoek Locatie aan de Oude Bosweg te Uden, 62201, 7 februari 2008":

"Daar enkele zware metalen en benzeen boven de streefwaarde en in peilbuis B-01 zink boven de interventiewaarde wordt aangetroffen, dient de onderzoekshypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is nader onderzoek naar de omvang van de sterke verhoging met zink in peilbuis B-01 noodzakelijk. Aanbevolen wordt ter verificatie van het gemeten gehalte, peilbuis B-01 te herbemonsteren en te analyseren op zink. Gezien de aard en de locatie van de aangetroffen verontreiniging, alsmede de afwezigheid van humane risico's, verwachten we dat de locatie over het geheel genomen geschikt is voor ontwikkeling. Mogelijk worden er beperkingen opgelegd voor het gebruik van het grondwater. De gemeente is in het kader van een bouwvergunning en de provincie in het kader van een bestemmingswijziging het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond wor-

den echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Om een eerste indruk te krijgen van de hergebruikmogelijkheden van eventueel op de locatie vrijkomende grond is de “Ministeriële vrijstellingsregeling grondverzet” aan de orde. Hiertoe zijn de verkregen analyseresultaten vergeleken met de kwaliteitsnormen zoals opgenomen in de genoemde vrijstellingsregeling.

Bij deze vergelijking blijkt dat in de grond, geen gehalten boven de samenstelling-waarde schone grond worden aangetoond. Om deze reden zou eventueel vrijkomende grond mogelijk kunnen worden beschouwd als “schone” grond. Opgemerkt wordt dat het slechts een indicatieve toetsing betreft.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij de afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd.”

Citaat van de conclusies en aanbevelingen uit de brief “Herbemonstering peilbuis B-01, 62201-A, 28 juli 2008:

“In het grondwater van peilbuis B-01, wordt zink aangetroffen in een gehalte onder de streefwaarde en het detectielimiet.

Deze waarde worden meer representatief geacht voor het grondwater en liggen meer in de lijn van de resultaten uit de overige peilbuizen van het verkennend bodemonderzoek. Er is dan ook geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren.”

Uit de onderzoeken valt te concluderen dat bodemkwaliteit van deelgebied 1 geen belemmering vormt voor de beoogde functiewijziging.

Deelgebied 2

Citaat van de conclusies en aanbevelingen uit de “Verkennend bodemonderzoek Locatie aan de Oude Bosweg 2 te Uden, 62359, 16 september 2008”:

“Daar kwik in de onderlaag de desbetreffende streefwaarde en achtergrondwaarde overschrijdt dient de onderzoekshypothese te worden verworpen. Ter plaatse van de ondergrondse tank wordt geen minerale olie aangetroffen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande bouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.”

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van deelgebied 2 formeel gezien niet vrij is van verontreiniging. De verontreiniging vormt geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen, maar op verzoek van de gemeente zal na sloop van de woningen aanvullend onderzoek uitgevoerd worden.

Deelgebied 3

Citaat van de conclusies en aanbevelingen uit rapport "Indicatief bodemonderzoek Locatie aan de Schansweg te Uden, 62360, 28 november 2008":

Gehele locatie (excl. deellocatie tank)

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden kwam naar voren dat op een deel van de locatie de grond (sterk) puinhoudend was. In zowel de puinhoudende toplaag (mm1) als in de zintuiglijk schone toplaag (mm2) wordt geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. In het mengmonster mm3 (samengesteld uit zand van de puinhoudende grond uit de onderlaag) wordt een lichte verhoging aan PAK aangetoond. In het grondwatermonster B101 wordt enkel een lichte verhoging aan chroom aangetoond. Het totaal aan resultaten is dusdanig dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond.

De aanwezige puin is niet meegenomen in onderhavig onderzoek. Opgemerkt wordt dat het puin in de grond vanuit civieltechnisch oogpunt naar verwachting dient te worden verwijderd.

Tank op maaiveld

Tijdens de veldwerkzaamheden werd op het maaiveld een tank waargenomen. In eerste instantie zijn hier een aantal boringen geplaatst. Met name in boring B13 werd vanaf maaiveld tot aan het traject rond de grondwaterspiegel een oliegeur waargenomen. Vervolgens zijn rondom de tank aanvullende boringen geplaatst. In een aantal boringen rondom de tank wordt in het traject rond de grondwaterspiegel een oliegeur waargenomen.

Enkel in grondmonsters uit de boringen B13 en B18 wordt een sterke verhoging aan minerale olie aangetoond. In de grondmonsters uit boringen op korte afstand van de tank wordt geen verhoging aan minerale olie aangetoond, zelfs in twee grondmonsters (B14, 1,0-1,7 m-mv en B19, 1,5-2,0 m-mv) waar een lichte oliegeur wordt waargenomen.

Alhoewel de verontreiniging, met name in verticale richting, niet tot streefwaarde niveau is ingekaderd is het de verwachting dat de sterke verontreiniging zich concentreert nabij de tank. Vermoedelijk is hier sprake van morsverliezen uit de tank. In het grondwatermonster uit de peilbuis B13 wordt slechts een lichte verhoging aan minerale olie aangetoond. De verspreiding zal derhalve naar verwachting gering zijn.

Formeel is er nader onderzoek noodzakelijk om inzicht te krijgen in de omvang van de verontreiniging. Aangezien hier sprake is van morsverliezen en de bron niet meer als dusdanig aanwezig is (geen olie meer in de tank) wordt dit vooralsnog niet zinvol geacht.

Indien de verontreiniging is veroorzaakt na 1987, hetgeen hier naar verwachting aan de orde is, is er sprake van een zogenaamde zorgplicht en dient de verontreiniging tot aan streefwaarde niveau te worden verwijderd. De gemeente is in deze het bevoegd gezag. Aanbevolen wordt om in overleg te treden met de gemeente om het vervolg te bepalen ten aanzien van de verontreiniging met minerale olie

Voor wat betreft het nu uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- *Vanaf 1 juli 2008 dienen voor zowel de grond als het grondwater nieuwe stoffenpakketten te worden onderzocht. In het kader van dit onderzoek zijn nog de "oude" pakketten gebruikt;*
- *Vanaf 1 oktober 2008 wordt voor wat betreft de grond als referentiewaarden de zogenaamde achtergrondwaarden en de interventiewaarden gehanteerd. Voor deze tijd worden de streefwaarden gehanteerd in plaats van de achtergrondwaarden, hetgeen in deze rapportage is gebeurd.*

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van deelgebied 3 niet vrij is van verontreiniging. De gemeente adviseert de verontreinigingen in dit deelgebied te saneren. Voor aanvang van de bouw zal de grond derhalve gesaneerd worden.

Deelgebied 4

Citaat van conclusies en aanbevelingen rapport "Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek. Bedafseweg 22 te Uden, 033.130.01, 29 juli 2003":

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk bijmengingen met puin en grind aangetroffen. Bij de olie/vetafscheider zijn zintuiglijk geen afwijkingen geconstateerd.

Verkenkend onderzoek

Grond

In het grondmengmonster Mmbovengrond1 van de bovengrond is een matig verhoogd PAK-gehalte en een licht verhoogd gehalte gemeten aan minerale olie. Het aangetoonde PAK gehalte overschrijdt de betreffende toetsingswaarde voor nader onderzoek.

In de grondmengmonsters Mmbovengrond2 en Mmbovengrond3 wordt een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. In Mm3 wordt daarnaast een licht verhoogd gehalte gemeten aan minerale olie. Het aangetoonde gehalten liggen op of juist boven de streefwaarde.

In de ondergrondmengmonsters Mmondergrond4 en Mmondergrond5 wordt een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. In het ondergrondmengmonster Mmondergrond4 wordt daarnaast een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten liggen beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

Grondwater

In het ondiepe grondwater van peilbuis 1 zijn geen verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen gemeten. In het grondwatermonster uit peilbuis 2 is een licht verhoogde concentratie gemeten aan zink. De aangetoonde concentratie overschrijdt de streefwaarde, maar licht beneden de betreffende toetsingswaarde voor nader onderzoek.

Aanvullend grondonderzoek

Het mengmonster Mmbovengrond1 is uitgesplitst en de individuele deelmonsters uit dit mengmonster zijn geanalyseerd op het PAK-gehalte. Uit deze uitsplitsing is gebleken dat bij boring 4 (huidige parkeerterrein) een sterk verhoogd PAK-gehalte aanwezig is in de matig puinhoudende laag van 0,2 tot 0,5m-mv. In de overige

boringen op het parkeerterrein blijkt deze zintuiglijk afwijkende laag niet aanwezig te zijn.

In verband met het sterk verhoogde PAK-gehalte in boring 4 zijn twaalf aanvullende boringen geplaatst. In totaal zijn 5 mengmonsters samengesteld van de verichte boringen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in mengmonster Mm1 een PAK-gehalte is aangetoond kleiner dan de detectielimiet. In de mengmonsters Mm2, Mm3 en Mm4 is een PAK-gehalte aangetoond hoger dan de streefwaarde en in mengmonster Mm5 (ter bevestiging van de zintuiglijk verdachte bodemplaten) is een PAK-gehalte gemeten hoger dan de interventiewaarde.

Resumé

Gezien de onderzoeksresultaten is de verontreinigingssituatie met PAK in de bovengrond bekend. Het betreft een plaatselijk aan te treffen laag van circa 0,2 tot 0,3 meter dikte. De verontreiniging op het onderzoeksterrein is ingekaderd en het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

De bij eventuele bouwactiviteiten vrijkomende sterk verontreinigde grond dient onder milieukundige begeleiding te worden ontgraven en te worden afgevoerd naar een reiniger. Een eventuele sanering dient tijdig te worden gemeld bij de gemeente Uden.

Gegeven de overige in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond op het overige terrein vanuit milieuhygienisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige grondgebruik en eventuele voorgenomen nieuwbouw.

Indien er in de toekomst bij eventuele grondwerkzaamheden licht verontreinigde grond afkomstig van het terrein vrijkomt, wordt geadviseerd deze grond binnen de begrenzing van het perceel te verwerken.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van deelgebied 4 niet vrij is van verontreiniging. De gemeente adviseert de verontreinigingen in dit deelgebied te saneren. Voor aanvang van de bouw zal de grond derhalve gesaneerd worden.

Deelgebied 5

Citaat van conclusies en aanbevelingen rapport "Verkenkend onderzoek naar bodemverontreiniging ter plaatse van Bedafseweg 22 te Uden, 3-38-101-2, 4 november 1996":

Uit gegevens, verstrekt door de opdrachtgever, blijkt dat er op de locatie geen milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van deze informatie en de gegevens verzameld tijdens het terreinbezoek is de hypothese onverdachte locatie opgesteld.

Tijdens het veldwerk op 23 oktober zijn zestien handboringen verricht tot 0,5 meter, drie boringen zijn doorgezet tot 2,0 meter. Boring 1 werd doorgezet tot circa 1,5 meter beneden het grondwater niveau en is afgewerkt met een peilbuis. Bij de boringen 2 t/m 6 is puin in de bovengrond aangetroffen. Dit puin is gebruikt als funderingslaag. Bij de overige boringen werden zintuiglijke afwijkingen in de grond waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de streefwaarde wordt overschreden met PAK's totaal in de bovengrond (MM 1&2). In de ondergrond (MM 3) is geen overschrijding aangetroffen bij één of meerdere van de onderzochte parameters.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, overschrijden schroom, kwik, nikkel en zink de streefwaarde.

Op basis van de hiervoor genoemde gegevens is het formeel noodzakelijk de gestelde hypothese te verwerpen. Gezien de mate van verontreiniging van de grond en het grondwater is, volgens de Leidraad Bodemsanering, een nader onderzoek echter niet noodzakelijk. De concentraties aan verontreinigde stoffen in grond en het grondwater zullen nu en in de toekomst geen gevaar opleveren voor de volksgezondheid of het milieu.

De grond wordt derhalve geschikt geacht voor de doelstelling

Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezige (lichte) verontreiniging geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Algemene conclusie

In deelgebieden 3, 4 en 5 is sprake van bodemverontreiniging. De gemeente en initiatiefnemer hebben hierover begin 2010 overleg gehad. De verontreinigingen in gebieden 3 en 4 zullen, voor zover nodig, voor aanvang van de bouw worden gesaneerd. Nadat deze sanering heeft plaatsgevonden, staat de bodemkwaliteit van het gehele plangebied de bestemmingswijziging niet meer in de weg.

5.4 Externe veiligheid

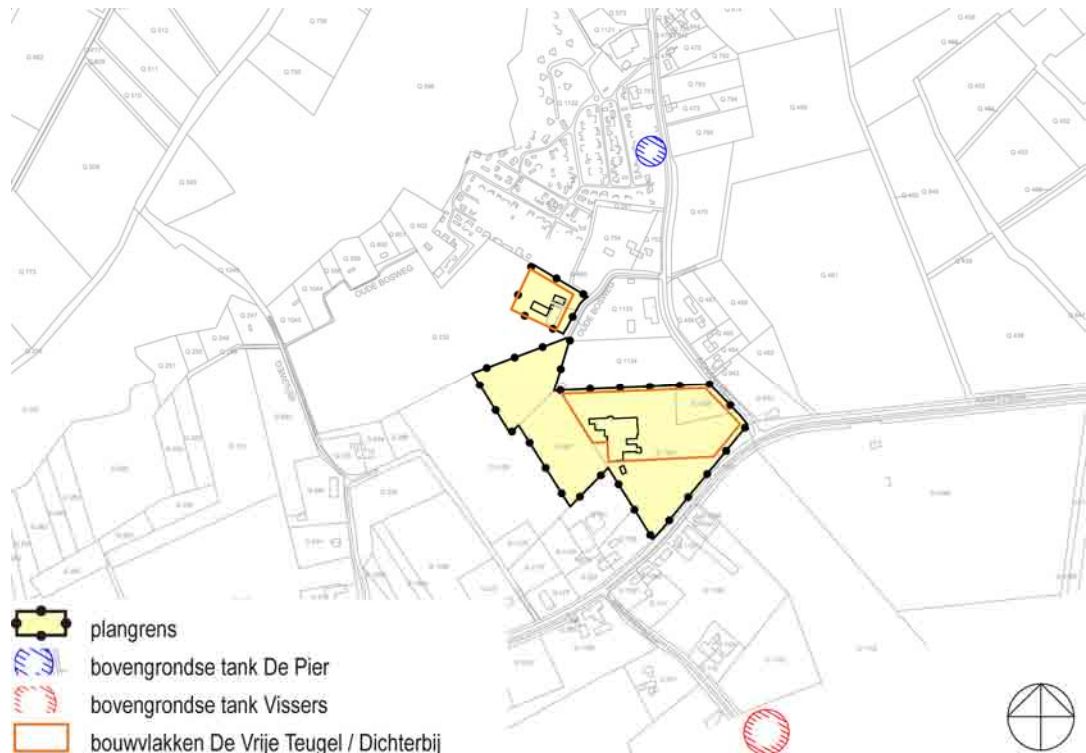
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) moet individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Personen moeten voldoende beschermd zijn tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm dat de kans uitdrukt dat iemand overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. Het is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Dat is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt het plaatsgebonden risico (PR) vast. Daarmee kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen.

Daarnaast legt het Bevi een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een risicobedrijf overlijdt. Een gemeente of provincie moet een verantwoording van het groepsrisico afleggen bij veranderingen van het groepsrisico. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen.

Binnen een straal van ongeveer 1 km bevinden zich twee inrichtingen met een milieucontour, zie onderstaande afbeelding.



Camping De Pier

Volgens de risicokaart Brabant bevindt zich op het terrein van de camping een bovengrondse tank. De richtafstand volgens het plaatsgebonden risico (PR) voor deze inrichting is 20 meter. Deze contour valt niet over het plangebied en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van De Vrije Teugel.

Pluimveehouderij Broekstraat 4

Volgens de risicokaart Brabant bevindt zich op de Broekstraat 4 een pluimveehouderij met een bovengrondse tank. De richtafstand volgens het plaatsgebonden risico (PR) voor deze inrichting is 30 meter. Deze contour valt niet over het plangebied en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van De Vrije Teugel.

Binnen een straal van ongeveer 1 km bevinden zich geen transportroutes (weg, water, spoor of buis) van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het project niet in strijd is met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.5

Flora en fauna

Staro Bos- en natuurbeheer heeft een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport: "Quickscan natuurwaarden Onderzoeksgebied De Vrije Teugel te Uden d.d. juni 2008", zie bijlage 7.

Op het moment dat het onderzoek is uitgevoerd omvatte het plan tevens een waterpartij. In het nu voorliggende bestemmingsplan is deze waterpartij komen te vervallen en is tevens het plangebied kleiner dan het onderzoeksgebied in het flora- en faunaonderzoek.

Behoudens de conclusies die betrekking hebben op de waterpartij, is het rapport nog steeds van toepassing.

De relevante conclusies en aanbevelingen uit het rapport staan hieronder geciteerd:

“In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten planten en dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende Alpenwatersalamander staat vermeld op FFlijst 2 en is feitelijk ontheffingsplichtig. Wanneer er gewerkt wordt volgens de goedgekeurde gedragscode voor Waterschappen dan is het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing niet aan de orde. Wanneer niet volgens deze code wordt gewerkt, dient nader onderzoek de aanwezigheid van de Alpenwatersalamander vast te stellen.

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld in FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.5, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Indien de haagbeuk met holtes en de bebouwing van de boerderij behouden blijven treden er geen effecten op ten aanzien van de groep vleermuizen, het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing zijn dan niet aan de orde. Indien de haagbeuk of de bebouwing wel verwijderd zullen worden dan is nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen noodzakelijk.

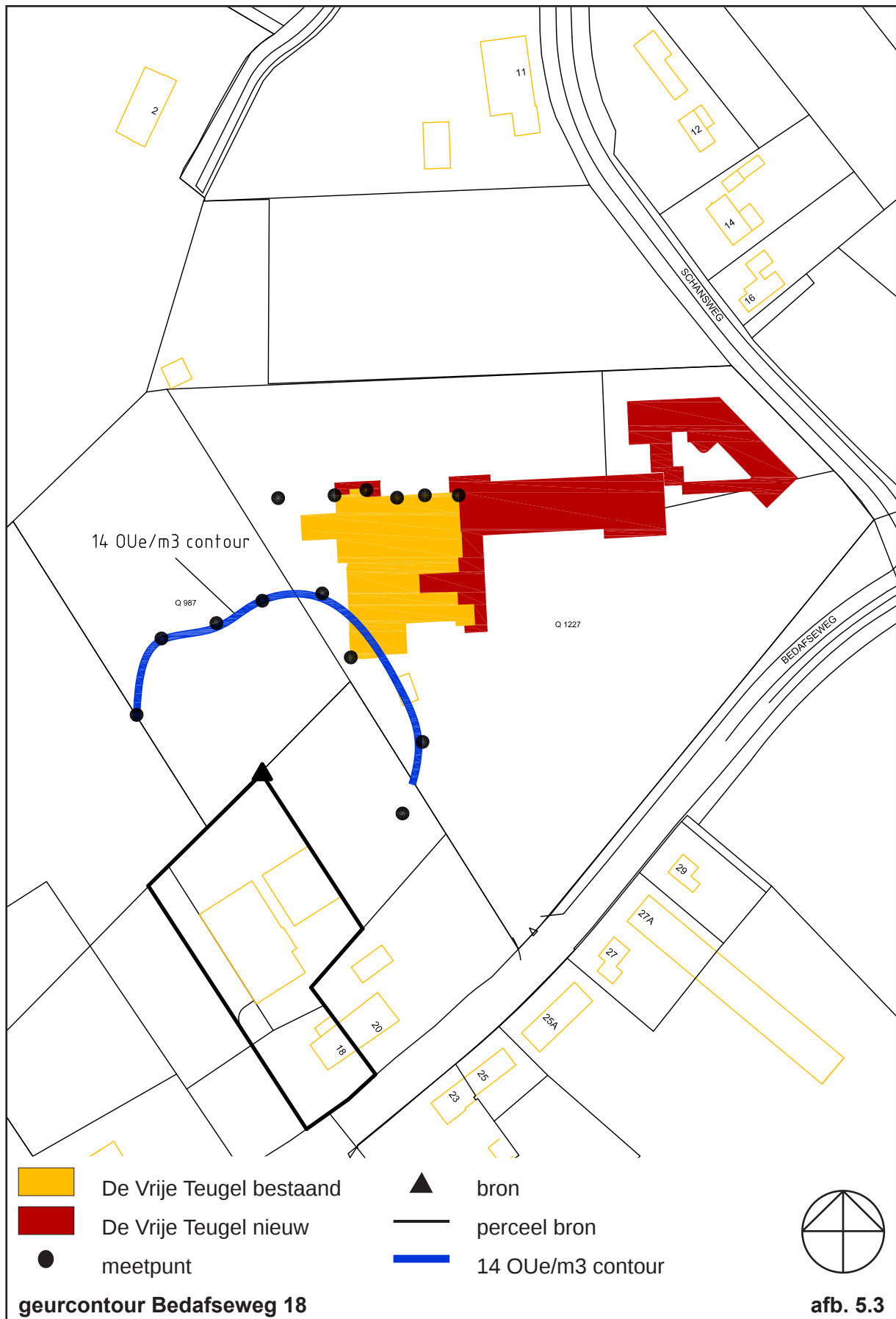
Concluderend wordt gesteld dat:

- de aanbevelingen uit paragraaf 3.5 ten aanzien van vogels, vleermuizen en Alpenwatersalamander in acht genomen dienen te worden;*
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van natuurwetgeving tot gevolg hebben”.*

-

Conclusie

Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig, mits de aanbevelingen zoals beschreven in het bovengenoemde rapport worden nageleefd.



5.6 Geurhinder veehouderij

De zorgwoningen en het dagverblijf van Dichterbij zijn geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. (De gebouwen van De Vrije Teugel worden niet in deze toetsing meegenomen, omdat hier sprake is van een bestaande situatie en er geen bestemmingswijziging plaatsvindt.) Beoordeeld moet worden of de bouw deze zorgwoningen een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Om deze vragen te beantwoorden heeft Amitec BV de geurcontouren van het aangrenzende agrarische bedrijf Bedafseweg 18 in kaart gebracht. Bijlage 8 bevat de notitie met de berekeningsresultaten van het geuronderzoek, referentie 9.905 – BRF RAP.01. Zie ook afbeelding 5.3.

De geurnorm voor het concentratiegebied, buiten de bebouwde kom is door de gemeenteraad van Uden vastgesteld op $140 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Verder is in de geurverordening een minimale afstand van 25 meter opgenomen tussen een veehouderij (met dieren zonder geuremissiefactor) en een geurgevoelig object.

Uit de berekening blijkt dat de zorgwoningen van Dichterbij zich ruim buiten de $140 \mu\text{g}/\text{m}^3$ contour bevinden.

Conclusie

Hiermee is dus aangetoond dat de geplande ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijven en dat het leefklimaat wat betreft dit aspect voldoende is gewaarborgd.

5.7 Luchtkwaliteit

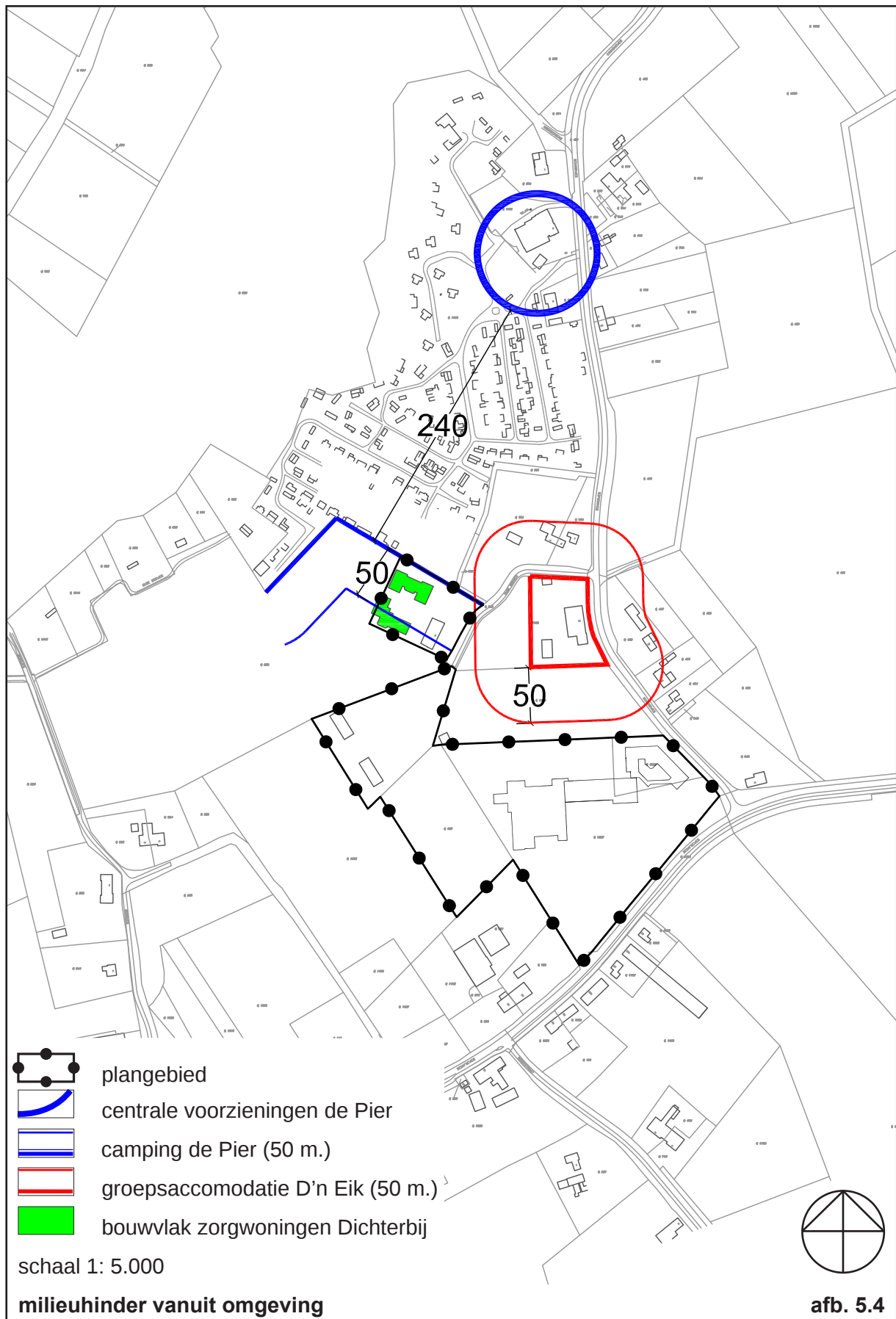
De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In de Regeling Niet In Betekende Mate (NIBM) zijn voor bepaalde projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld wanneer deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Voor woningbouwlocaties geldt dat bij minder dan 1500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg het project 'niet in betekende mate' bijdraagt. In voorliggend plan worden 20 wooneenheden gebouwd. Dit is (veel) minder dan de grenswaarde van 1500 woningen. Geconcludeerd mag worden dat het project NIBM is.

Conclusie

De ontwikkeling van de zorgwoningen draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit van de omgeving en is derhalve niet in strijd met de Wet luchtkwaliteit.



5.8 **Milieuzonering**

Leidraad voor de milieuzonering vormt de VNG-handreiking Bedrijven en milieu-zonering, editie 2009.

De eerste stap is het vaststellen van het omgevingstype. De omgeving en het plangebied zijn te kenmerken als een 'rustig buitengebied'.

Vervolgens worden drie toetsen gedaan om te bepalen of er sprake is van een leefbaar milieu:

1. eventuele milieuhinder vanuit de omgeving op het plangebied;
2. eventuele milieuhinder vanwege het nieuwe plan op de omgeving;
3. eventuele milieuhinder binnen het plangebied.

De zorgwoningen zijn milieugevoelige objecten. Dit zijn in feite de woningen van de cliënten, waar zij o.a. overnachten. De (bestaande) boerderij is een soort algemene ruimte die wordt gebruikt voor diverse dagbestedingsactiviteiten en opslagruimte. De boerderij is derhalve een milieubelastend object en geen milieugevoelig object.

5.8.1 **Milieuhinder vanuit omgeving**

Zorgwoningen

De onderstaande tabel geeft de milieubelastende activiteiten vanuit de omgeving op het plangebied inclusief SBI-code, de richtafstand en de werkelijke afstand tot de gevel van de zorgwoningen.

Activiteit	SBI-code	richtafstand	werkelijke afstand
Camping De Pier (perceelsgrens)	553/552	50 m	8 m
D'n Eik	553/552	50 m	87 m

Afbeelding 5.4 is een grafische weergave van de milieubelastende activiteiten inclusief richtafstanden vanuit de omgeving richting plangebied.

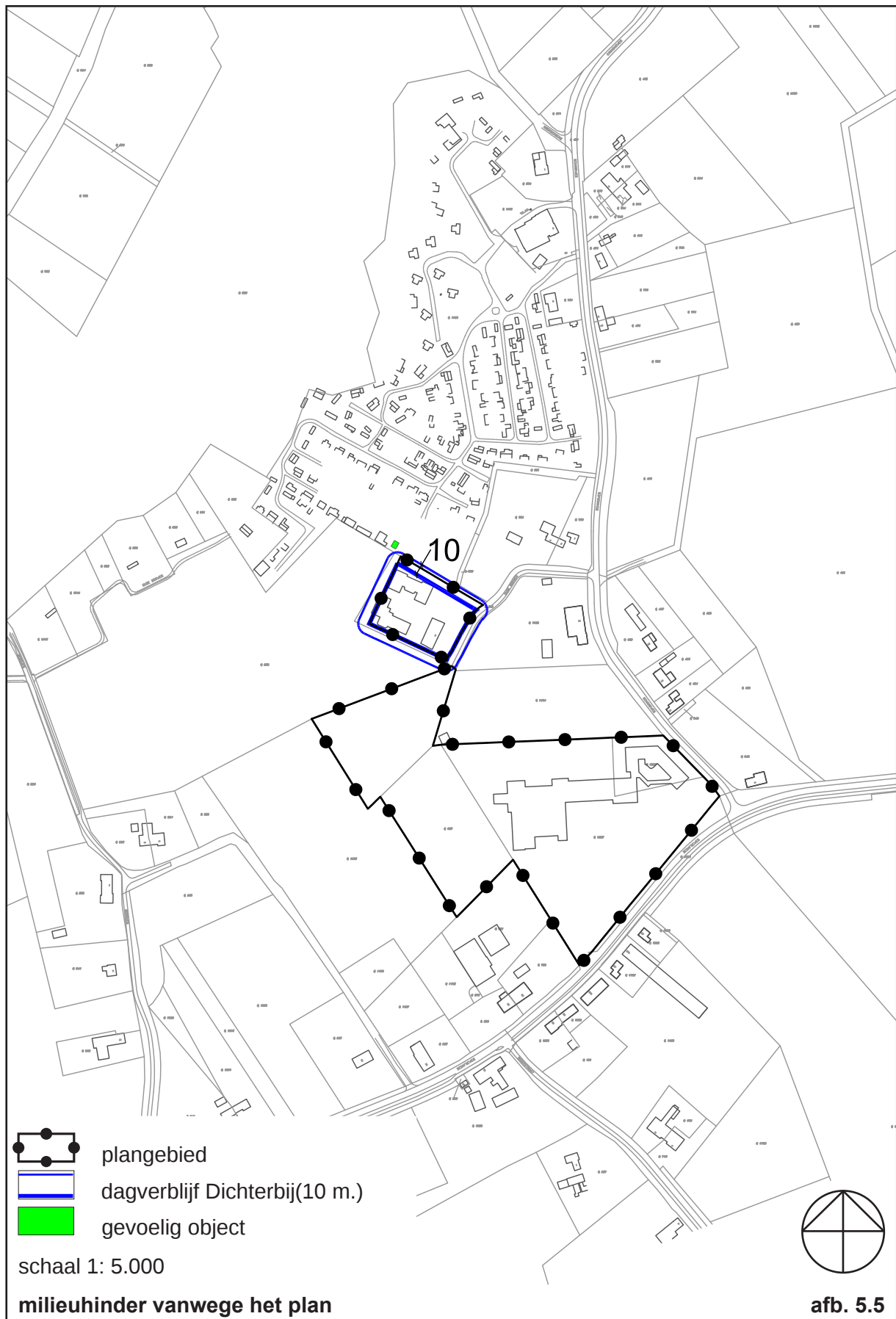
De afstand van de bestemmingsgrens van groepsaccommodatie d'n Eik tot aan de gevel van de zorgwoningen is 87 meter. De richtafstand bedraagt 50 meter. Dit vormt dus geen belemmering.

De werkelijke afstand van de bestemmingsgrens van camping De Pier tot de zorgwoningen is 8 meter. De richtafstand is 50 meter. De zorgwoningen vallen dus binnen de richtafstand van de camping. Deze situatie moet nader onderzocht worden.

Voor campings zijn drie richtafstanden opgenomen:

- geur: 30 meter;
- gevaar: 30 meter;
- geluid: 50 meter.

De meest (milieubelastende) activiteiten vinden plaats bij de centrale voorzieningen. De centrale voorzieningen van De Pier bestaan uit een zwembad, een pan-nenkoekenhuis, een speeltuin, een bar/biljart, een wasserette, een receptie en een snackbar. Deze liggen op ca 240 m afstand van de zorgwoningen. Gezien deze



afstand wordt geconcludeerd, dat de centrale voorzieningen geen overlast zullen bezorgen voor de zorgwoningen.

Binnen een straal van ca 100 m van de zorgwoningen staan slechts tenten, caravans of bungalows. Camping De Pier is te kenmerken als een rustige camping. De bezoekers (veel vaste standplaatshouders) van camping De Pier komen voor de rust. Op dit moment moeten de campingbezoekers al rekening houden met de andere campingbezoekers. In de toekomst zal dat niet veranderen. In de zorgwoningen vinden vergelijkbare activiteiten plaats als op de camping. De cliënten van Dichterbij zijn overdag buiten actief bezig op het terrein van de Vrije Teugel en in de zorgwoningen wordt gegeten en geslapen. De campingbezoekers hebben het zelfde dagritme als de cliënten van Dichterbij, waardoor er wederzijds weinig tot geen overlast wordt verwacht.

Daarbij ligt er een grondwal van ca 2,5 m hoog en 5 m breed tussen de camping en het terrein van de Vrije Teugel (zie kaart 2 inrichtingsschets). Wanneer in bijzondere situaties toch sprake zou zijn van geluid, dan fungeert de grondwal als geluidsscherm, waardoor geluidsoverlast wordt gereduceerd.

Wordt de camping beperkt in de bedrijfsvoering? Op grond van het vigerend bestemmingsplan rust op de Oude Bosweg 2 de bestemming "Woningen". Deze bestemming levert daarom reeds een beperking op – waar geen sprake van is – van de bedrijfsvoering van De Pier, althans voorkomt reeds dat hindergevoelige objecten kunnen worden gebouwd binnen een afstand van 50 m tot aan de bestaande woning op het perceel Oude Bosweg 2. Dat neemt niet weg dat het ontwerpbestemmingsplan op kortere afstand dan het vigerende bestemmingsplan, bebouwing toestaat. De geluidproducerende activiteiten op het campingterrein, in het bijzonder de aanwezige snackbar, speeltuin en zwembad bevinden zich echter allemaal op meer dan 50 m van de erfgrens van, c.q. de te realiseren bebouwing op het perceel Oude Bosweg 2. In de huidige situatie bevinden zich op kleinere afstand tot de erfgrens uitsluitend recreatiewoningen, chalets en kampeerplaatsen. Gelet op de huidige indeling van het campingterrein zullen, naar het zich laat aanzien, geen geluidproducerende activiteiten worden verplaatst richting de erfgrens met de Oude Bosweg 2. Hiervoor zal dan namelijk het hele campingterrein moeten worden heringericht, met alle hoge kosten en ingrijpende maatregelen van dien. Evenmin is het een reële verwachting dat er nieuwe geluidproducerende activiteiten op kleinere afstand dan 50 m zullen worden ontwikkeld op het campingterrein. Dat spreekt temeer nu De Pier zelf de doelgroep van de camping omschrijft als "rustzoekende" mensen. Bij de gemeente zijn geen concrete wijzigings- of uitbreidingsplannen bekend. Ook in zoverre ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat (op korter dan 50 m) nog meer geluidproducerende bronnen op het campingterrein zullen worden opgericht. Het overige geluid op het campingterrein, naast uitdrukkelijke geluidproducerende bronnen, is alleen geroezemoes en stemgeluid. Daar gelaten dat stemgeluid van een campingterrein bij het bepalen van de geluidniveaus in het kader van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing wordt gelaten (art. 2.18 jo. 2.17), gaat daarvan, ook in zijn algemeenheid niet een dermate grote overlast van uit, dat voor een beperking van de bedrijfsvoering van De Pier zou moeten worden gevreesd. Van een beperking van de bedrijfsvoering van De Pier als gevolg van de met het ontwerpbestemmingsplan beoogde ontwikkeling is daarom geen sprake.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente het voorgaande laten onderzoeken door ingenieursbureau Cauberg-Huygen in notitie 20120730-03, d.d. 6 april 2012, zie bijlage 11, waaruit blijkt dat, zoals hiervoor aangegeven, er geen overlast is te verwachten van camping De Pier op het terrein van de Oude Bosweg

2 en dat andersom het voorgenomen gebruik van de Oude Bosweg 2 geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van De Pier.

Zoals in paragraaf 4.8 van de toelichting is omschreven wordt de instandhouding van de grondwal verzekerd doordat een vergunningplicht voor het aanpassen van de grondwal is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat de camping geen belemmering vormt voor de zorgwoningen, omdat zowel de bezoekers van de camping als de bewoners van de zorgwoningen rustzoekende doelgroepen zijn. Daarbij ligt er een grondwal tussen de camping en het terrein van De Vrije Teugel. Hiermee is aangetoond dat het woon- en leefklimaat voor de woningen van Dichterbij voldoende is gewaarborgd. Ook is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de camping.

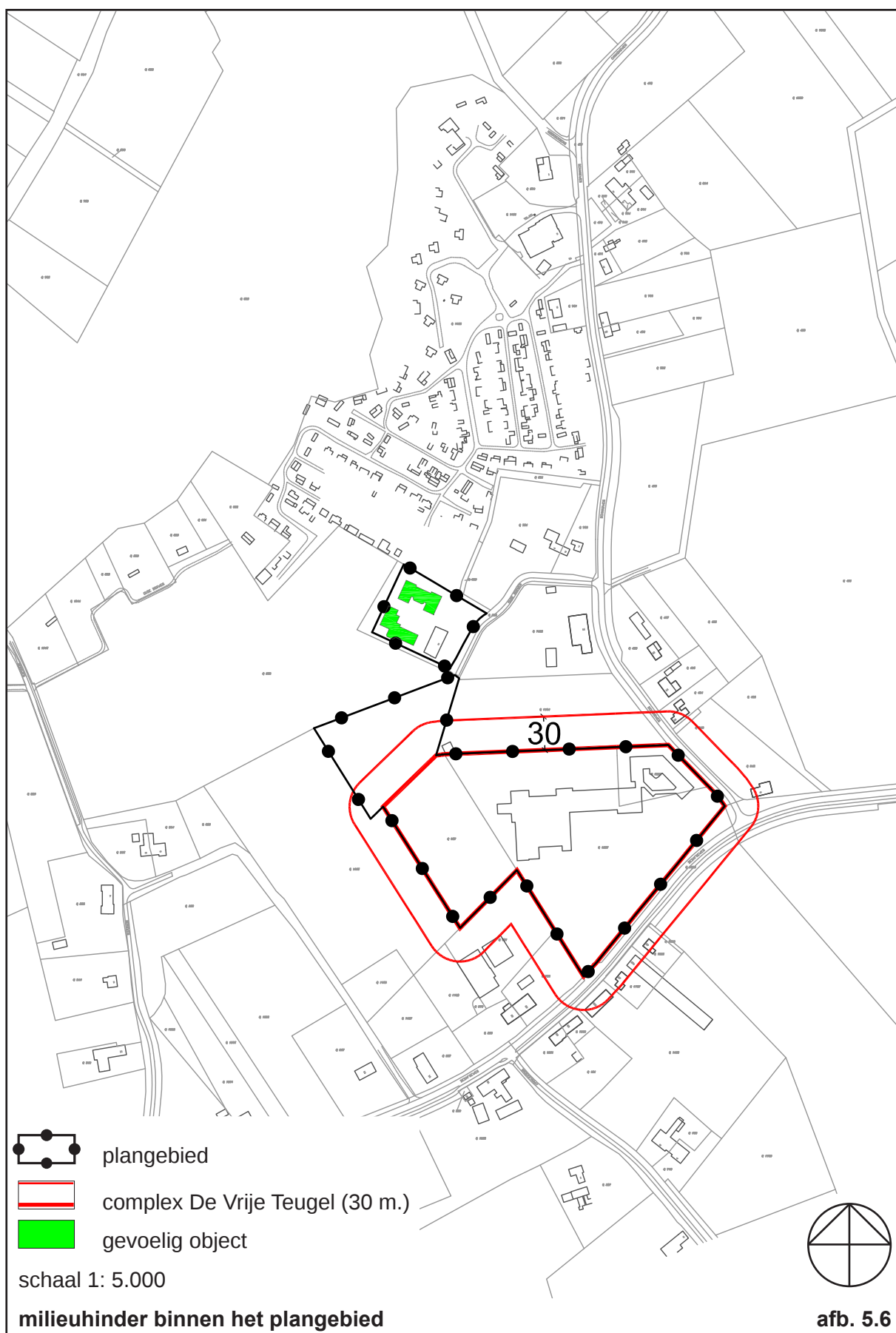
5.8.2 Milieuhinder vanwege het plan

De milieubelastende activiteiten binnen het plangebied richting de omgeving worden veroorzaakt door het dagverblijf Dichterbij (Oude Bosweg 2). Volgens de VNG-handreiking is de richtafstand van dagverblijven 10 meter ten gevolge van geluid.

De bebouwing die op het perceel Oude Bosweg 2 wordt mogelijk gemaakt ligt ten opzichte van de erfgrans van het campingterrein op een afstand van ca. 8 m. De bouwblokken zijn bewust op deze afstand gerealiseerd, teneinde een buffer te creëren tussen het perceel Oude Bosweg 2 en het campingterrein. De buffer bestaat uit groenvoorzieningen en een aarden wal, voorzien van bomen en struiken. De dichtstbijzijnde (bestaande) recreatiewoningen op het campingterrein, liggen op ca. 13 m van de bebouwing op het perceel Oude Bosweg 2. De afstand tussen de te bouwen zorgwoningen en recreatiewoningen bedraagt daarmee ten minste 10 m. Dit voldoet aan de aanbevolen richtafstand in de VNG-brochure.

Formeel gezien moet de richtafstand getoetst worden van het milieubelastende object tot de bestemmingsgrens van het gevoelige object. Deze afstand bedraagt 8 meter. De richtafstand wordt dus met 2 meter overschreden. In dit geval wordt het niet waarschijnlijk geacht dat een nieuwe recreatiewoning binnen 2 meter van de perceelgrens wordt gebouwd gezien de ligging van de grondwal en de aanwezige groenstrook, die overigens in de doeleindenomschrijving het vigerend bestemmingsplan specifiek gekwantificeerd wordt als een strook van 3 meter.

Daarnaast wordt aangenomen dat in het geval er toch binnen 2 meter van de perceelgrens een recreatieverblijf wordt geplaatst, de grondwal als geluidswal fungeert, die de geluidsbelasting voldoende reduceert, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van toekomstige recreatieverblijven. Deze aanname is gebaseerd op het door Cauberg-Huygen uitgevoerde akoestisch onderzoek, notitie 20120730-03, d.d. 6 april 2012, zie bijlage 11. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de camping richting de zorgwoningen significant wordt gereduceerd door de grondwal. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de recreatieverblijven en dat nader onderzoek niet is vereist.



Zoals in paragraaf 4.8 van de toelichting is omschreven wordt de instandhouding van de grondwal verzekerd doordat een vergunningplicht voor het aanpassen van de grondwal is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

5.8.3 Milieuhinder binnen het plangebied

In deze paragraaf zal worden bekeken in hoeverre de zorgwoningen van Dichterbij hinder ondervinden van De Vrije Teugel.

In het gebouw van De Vrije Teugel zijn een aantal verschillende functies gehuisvest. Voor ieder van deze functies is de SBI-code en de bijbehorende richtafstand gegeven. Voor het gebouw van De Vrije Teugel als geheel is één richtafstand gedefinieerd op basis van de grootste afstand van de deelactiviteiten.

ontwikkeling	SBI-code	richtafstand
bowling	931	30 m
hotel, conferentie-oord	5511,5512	10 m
restaurant	553	10 m
wellness	9313	30 m
gebouw De Vrije Teugel	-	30 m

Uit de tabel volgt dat de richtafstand van De Vrije Teugel als geheel 30 m is, zie afbeelding 5.6. De werkelijke afstand de gevel van de zorgwoningen van Dichterbij tot het bestemmingsvlak van De Vrije Teugel bedraagt ca 100 m. De werkelijke afstand is dus groter dan de richtafstand. Hieruit mag geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat in de zorgwoningen voldoende gewaarborgd is.

Conclusie

De zorgwoningen van Dichterbij ondervinden geen hinder van De Vrije Teugel.

5.9 Waterparagraaf

In deze paragraaf worden achtereenvolgens beschreven:

1. Beleid
2. Watersysteem
3. Hemelwater- en droogweerafvoer
4. Conclusies

In deze waterparagraaf is gebruik gemaakt van het door Grontmij opgestelde rapport "Hydrologische effecten aanleg waterpartij "De Vrije Teugel", d.d. 10 maart 2009. In een eerder stadium van de planvorming is sprake geweest van het aanleggen van een waterpartij binnen het plangebied. Deze waterpartij maakt geen deel meer uit van de planvorming, maar het rapport is nog wel bruikbaar voor deze watertoets.

5.9.1 Beleid

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is o.a. beschreven in:

- het waterbeheerplan II;
- de beleidsnota 'Stedelijk Water';
- de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk';

Daarnaast zijn door het waterschap een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn.

Onderhavig plangebied ligt ca 10 m boven NAP. Volgens de bodemkaart bedraagt de GHG ca 1,5 m -mv. Het betreft hiermee een relatief droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' ligt.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater blijft binnen het plangebied.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen bij het ontwerpen van de hemelwater afvoer:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap;
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1. Hergebruik van het hemelwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik. Dit is hier niet het geval.

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltreren en/of bergen van schoon hemelwater binnen het plangebied, waarvoor in dit plan is gekozen. De dimensionering van de bergingsvoorziening is nader uitgewerkt later in deze paragraaf.

Het schone hemelwater van de bebouwing aan de Oude Bosweg 2 wordt opgevangen in een greppel of wadi op het eigen terrein.

Het schone hemelwater van de bebouwing van De Vrije Teugel wordt opgevangen in het reeds bestaande plasje ten noordenwesten van het gebouw.

ad 3. Buffering naar een watergang van het waterschap is in dit plan niet aan de orde.

ad 4. Deze optie is niet van toepassing.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en -stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en -stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Het schone hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Het plan heeft verder geen invloed op de grondwaterstand. Hiermee is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Water als kans

Dit uitgangspunt is bedoeld als uitnodiging aan stedenbouwkundigen om het water positief te benaderen in plangebieden. In dit plan wordt een deel van het schone regenwater van De Vrije Teugel opgevangen in een kleine reeds bestaande vijver, die tevens een recreatieve functie heeft.

Meervoudig ruimtegebruik

Zie ook vorig item.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Onderhavig project heeft geen invloed op een van de volgende waterschapsbelangen, zoals: waterberging, natte ecologische verbindingzone en beekherstel, ligging bij watersysteem, infrastructuur.

5.9.2 Watersysteem

Bodem

In het bovengenoemde rapport van Grontmij wordt de bodemopbouw als volgt omschreven:

(Diepte m –mv)

Van	Tot	Bodemopbouw
0,0	0,5 à 1,0	Zand, matig fijn, matig humeus, zwak siltig
0,5 à 1,0	2,0 à 3,0	Zand, matig fijn, zwak tot matig siltig
2,0 à 3,0	2,2 à 3,2	Veen, zandig
2,2 à 3,2	15,0 (boordiepte)	Zand, matig fijn

De verticale k-waarde is niet bepaald tijdens het bodemonderzoek. Voor de berekening wordt derhalve een k-waarde van 0,4 (dit betekent een 'slechte' mogelijkheid voor infiltratie) aangehouden. Dit is een conservatieve aanname, omdat zandgrond in principe goed infiltreert.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich een klein plasje open water, dat momenteel fungeert als waterberging voor de bebouwing van De Vrije Teugel en tevens speelvijver. In of nabij het plangebied zijn geen leggerwatergangen aanwezig.

Grondwater

De GHG is niet vastgesteld tijdens het bodemonderzoek. In het bovengenoemde rapport van Grontmij staat dat de GHG volgens de grondwaterdynamiekkarten (Alterra, 2002) varieert tussen de 1,0 en 1,6 meter onder maaiveld. Daarnaast zijn een aantal peilbuizen in het plangebied geplaatst. In de maand februari 2009 variëren de grondwaterstanden ongeveer tussen de 2,0 en de 2,5 meter onder maaiveld. Op basis hiervan wordt gekozen voor een GHG van 1,5 meter onder maaiveld.

5.9.3 Hemelwater- en droogweerafvoer

Huidige situatie

In de Bedafseweg en Schansweg ligt een drukriool. Zowel De Vrije Teugel als de boerderij Oude Bosweg 2 lozen hierop het vuilwater.

Het regenwater op de verharding van De Vrije Teugel wordt afgevoerd naar het bestaande plasje. Het regenwater op de verharding van de boerderij wordt ter plaatse in de grond geïnfiltreerd. (Het hemelwater valt direct van de daken op de grond).

Verhard oppervlak

De onderstaande tabel geeft de veranderingen in bebouwd en verhard oppervlak tussen de huidige en de nieuwe situatie. Per gebouw wordt het bebouwd oppervlak (dakoppervlak in het horizontale vlak) en de oppervlakte verharding (bestrating) van de huidige situatie vergeleken met de nieuwe situatie.

De Vrije Teugel	Huidig oppervlak	Toegevoegd oppervlak	Nieuw oppervlak
	[A]	[B]	[C] = [A] + [B]
bebouwing	2.265	2.880	5.145
bestrating	2.700	2.460	5.160
parkeerterrein (gravel)	7.800	1.350 *	10.500
Totaal	12.765	6.690	20.805

* het parkeerterrein bestaat uit gravel en is daarom voor 50% meegerekend in de toename van het verhard oppervlak.

Oude Bosweg	Huidig oppervlak	Toegevoegd oppervlak	Nieuw oppervlak
	[A]	[B]	[C] = [A] + [B]
zorgwoningen	0	965	965
dagopvang (boerderij)	300	0	300
bestrating	650	500	1.250
Totaal	950	1.565	2.515

Hemelwater

Het schone hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Met behulp van de HNO-tool is de vereiste bergingscapaciteit voor de bebouwing van de Oude Bosweg en de Vrije Teugel separaat berekend. De invoerparameters voor de berekening staan in onderstaande tabel.

Parameters	Oude Bosweg 2	De Vrije Teugel
Maaiveldniveau	10 m+NAP	10 m+NAP
GHG	1,5 m-mv	1,5 m-mv
Toename bebouwd oppervlak *	965 m ²	6.690 m ²
infiltratiesnelheid	0,4 m/dag	0,4 m/dag

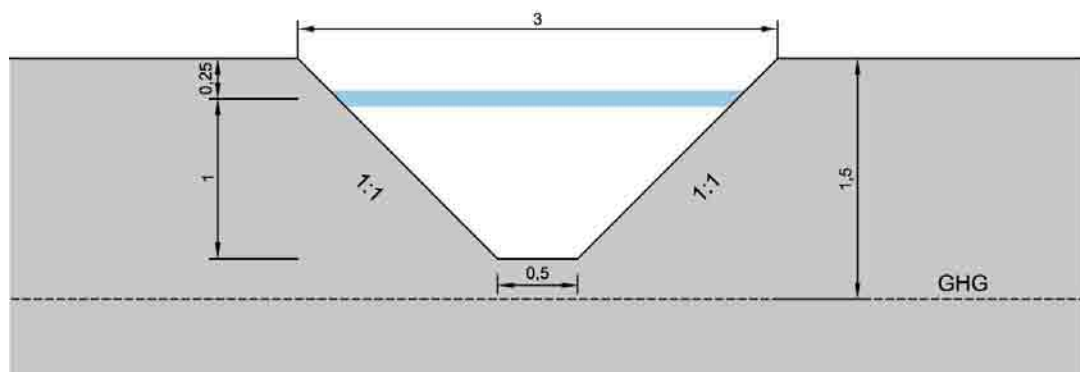
* Voor de Oude Bosweg is alleen de toename van het oppervlak van de bebouwing gerekend. Het hemelwater op de bestrating loopt gewoon weg in het vrije veld. Het betreft vrijstaande bebouwing aan de rand van een akker. Het hemelwater kan vrij weglopen zonder dat het voor wateroverlast zorgt. De bebouwing staat verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Het hemelwater van de daken wordt wel opgevangen en geïnfiltreerd in een voorziening.

De berekeningsresultaten zijn bijgevoegd als bijlage 9. De belangrijkste resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Maatgevende bui	Oude Bosweg 2	De Vrije Teugel
T=10+10%	49 m ³	340 m ³
T=100+10%	67 m ³	463 m ³

Oude Bosweg

Voor de Oude Bosweg 2 is een greppel voorzien met een lengte van ongeveer 35 meter en een totale bergingscapaciteit van 50 m³. Deze voorziening heeft dus voldoende capaciteit om een bui van T = 10+10% te bergen. In geval van een bui van T=100+10% kan het water het vrije veld inlopen zonder overlast voor de omgeving te veroorzaken. Het profiel voor de greppel is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Tijdens het uitwerken van civieltechnische ontwerp kan in overleg met het waterschap en de gemeente nader onderzocht worden of het mogelijk is om de bestaande sloot langs de weg als bergingsvoorziening te gebruiken.

De Vrije Teugel

Aan de noordwestzijde van de bestaande bebouwing ligt een kleine plas met een oppervlakte van ongeveer 2.500 m². Het waterpeil in deze plas staat ongeveer 0,75 meter onder maaiveld. De buffercapaciteit van deze plas bedraagt dus: 2500 x 0,75 = 1.875 m³. Dit is ruim voldoende voor de opvang van de huidige en toekomstige verharding. (Ter illustratie. De benodigde berging voor een verhard oppervlak van 20.000 m² bij T=100+10% bedraagt circa 500 m³.)

De hemelwaterafvoer van de parkeerplaatsen naar de plas wordt voorzien van een waterzuiverende voorziening (bijvoorbeeld zandvang).

Afvalwater

Het uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie voor zowel De Vrije Teugel als de Oude Bosweg de droogweerafvoer (het vuile afvalwater) op de bestaande riolering wordt aangesloten. In de voorbereidingsfase van de civieltechnische uitvoering zal in overleg met de gemeente de riolering nader worden uitgewerkt.

5.9.4 Conclusies

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. De locatie is “hoog en droog” genoeg, dus wateroverlast speelt geen rol;
2. Het vuilwater wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd;
3. Het regenwater wordt na buffering op het terrein geïnfiltreerd;
4. Het grondwaterpeil wordt niet nadelig beïnvloed door de ontwikkeling;
5. De waterberging fungeert als landschappelijk element;
6. Er is geen sprake van meervoudig ruimtegebruik;
7. Er worden geen uitlogende materialen toegepast.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar te achten. Het betreft een gezamenlijk initiatief van drie instellingen: het ROC de Leijgraaf, Stichting Dichterbij en Fitland De Vrije Teugel BV.

ROC de Leijgraaf is op dit moment eigenaar van de grond en de opstallen aan de Bedafseweg. De Vrije Teugel zal nadat alle procedures zijn doorlopen de opstallen overnemen. De Vrije Teugel gaat het terrein exploiteren. Het ROC en Dichterbij hebben 15-jarige huurcontracten afgesloten met De Vrije Teugel. Deze inkomsten vormen een vaste inkomsten bron en geven dus financiële zekerheid. Het bedrijfsplan van De Vrije Teugel is door de accountant en de bank getoetst en goedgekeurd. De ondernemer heeft vanuit concurrentieoverwegingen geen inzage gegeven in deze stukken.

De gronden en de opstallen aan de Oude Bosweg zijn volledig eigendom van en worden geëxploiteerd door de Stichting Dichterbij. Stichting Dichterbij is een zorgorganisatie actief in zuidoost Nederland met veel ervaring. De zorgwoningen zijn reeds toegewezen aan cliënten en zullen dus niet leeg komen te staan. De exploitatie van de zorgwoningen is gecontroleerd door het management en goedgekeurd door de accountant. Dichterbij geeft geen inzage in deze stukken.

De gemeente en de grondeigenaren hebben middels een anterieure overeenkomst afspraken over de te verhalen gemeentelijke kosten gemaakt. Het kostenverhaal voor de gemeente is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is dan niet vereist.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” (SVBP2008) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008” (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting met kaarten en bijlagen,
- de plankaart;
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

De kaarten 1 en 2 (Bestaande toestand en Inrichtingsschets) zijn onderdeel van de toelichting.

De plankaart (of verbeelding) geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten en berekenen (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten en berekend moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Gemengd (artikel 3)

In deze bestemming is het gebouw De Vrije Teugel met hotel, horeca, restaurant, bowling en de zalen voor congressen, vergadering en feesten vervat. Ook het erbij behorende parkeerterrein en de outdoorvoorzieningen vallen binnen deze bestemming.

Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt een gezamenlijk totaal aan bebouwd oppervlak.

Het totaal bebouwd oppervlak binnen het plangebied mag niet meer dan 6500 m² bedragen. De bouwplannen van Dichterbij en De Vrije Teugel zijn afgestemd zodat het totale bebouwd oppervlak aan deze oppervlakte eis voldoet. Het bebouwd oppervlak voor de bestemming Gemengd (en Maatschappelijk – Zorgwoningen) is derhalve exact afgebakend.

Om de instandhouding van de landschappelijke inpassing van de klimtoren te borgen is een vergunningplicht voor het kappen van bomen in een zone rondom de klimtoren (binnen de aanduiding specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing) worden opgenomen.

Groen (artikel 4)

De akker gelegen tussen de zorgwoningen en De Vrije Teugel heeft een groenbestemming met aanduiding dagrecreatief medegebruik (sr-1). Op deze gronden zijn diverse vormen van sport en spel toegestaan.

In het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied en de omgeving een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van agrarische, landschappelijke cultuurhistorische en aardkundige waarden. Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt zijn ter plaatse van de recreatieve weide beperkt cultuurhistorische waarden aanwezig in de vorm van een oude akker. Hoewel de nieuwe bestemming de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantast, is voorzover relevant het bestaande beschermingsregime overgenomen. Dit betekent dat dit bestemmingsplan voor deze gronden alleen qua gebruik en het toestaan van speeltoestellen afwijkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Een aanduiding archeologische waarden (aw) is opgenomen om eventueel aanwezige waarden te beschermen. Bij werkzaamheden in de grond dieper dan 0,5 m moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor deze diepte is gekozen, omdat deze gronden tot zeer recent regelmatig omgeploegd zijn.

Ook de gronden ten zuiden van de huidige waterpartij hebben een groenbestemming waarbinnen dagrecreatief medegebruik (sr-2), is toegestaan. Op deze gronden is tevens parkeren toegestaan. Hiervoor is gekozen om een flexibel plan te realiseren naar de toekomst. Op basis van de huidige plannen zijn hier geen parkeerplaatsen nodig en voorzien.

Rondom het gebouw van De Vrije Teugel en langs een zijde van het perceel aan de Oude Bosweg 2 is een groenbestemming opgenomen t.b.v. een landschappelijke inpassing van de bebouwing.

Tussen de percelen van de Oude Bosweg 2 en De Pier ligt een grondwal. Op de verbeelding is ter plaatse van deze grondwal een aanduiding 'specifieke vorm van groen – grondwal' opgenomen. De instandhouding van deze grondwal wordt in de regels verzekerd door middel van een vergunningplicht voor het aanpassen van de grondwal. De grondwal mag niet worden aangepast, tenzij is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de zorgwoningen.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, wel ontsluitingen, nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (zoals speelvoorzieningen).

Maatschappelijk - Zorgwoningen (artikel 5)

In deze bestemming zijn twintig zorgwoningen voor begeleid wonen bestemd en een dagverblijf voor o.a. binnenactiviteiten. Hierin is ook de bestaande dienstwoning opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In de algemene bouwregels worden regels gesteld ten aanzien van bestaande afstanden en maten, ondergronds bouwen en voorkomen van radarverstoring van vliegbasis Volkel.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten en afmetingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 9)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 10)

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan Herontwikkeling terrein De Vrije Teugel.

8. PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Kennisgeving
2. Inspraak;
3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro;
4. Eerste tervisielegging;
5. Vaststelling door gemeenteraad;
6. Tweede tervisielegging.

8.1 Kennisgeving

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft terinzage gelegen van 10 februari 2011 tot en met 23 maart 2011. De inspraakreacties zijn beantwoord in een separate notitie, zie bijlage 10.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM-inspectie regio Zuid;
2. Provincie Noord-Brabant;
3. Waterschap Aa en Maas.

De reacties zijn toegevoegd aan bijlage 10.

8.4 Ambtelijk –technische aanpassingen

Ter verbetering van het plan zijn ook de hierna volgende ambtelijk-technische aanpassingen gedaan.

8.4.1 Locatie woonensemble Dichterbij

Met betrekking tot het woonensemble Dichterbij is het plan nader afgestemd op de doelgroep van de Dichterbij-cliënten die in het woonensemble zullen worden gehuisvest. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd.

Toelichting

- paragraaf 4.4.2 Functies
- meest recente afbeelding van bouwplan, afbeelding 4.2

Regels:

- artikel 1.30 Begripsomschrijving 'zorgwonen'
- artikel 5 Maatschappelijk – Zorgwoningen

8.4.2 Locatie De Mastworp

Expliciet is geregeld dat de bestaande voorzieningen van De Mastworp na de vaststelling van het bestemmingsplan verplaatst zullen worden.

De nieuwe locatie voor de voorzieningen De Mastworp ligt binnen de bestemming 'Gemengd'. De gronden waarop de voorzieningen van De Mastworp nu staan krijgen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel is parkeren toegestaan, ter plaatse van de aanduiding (P).

Bovenstaande leidt tot de volgende aanpassingen.

Toelichting

- paragraaf 4.7 wordt aangevuld;
- nieuwe locatie van De Mastworp is weergegeven op inrichtingsschets.

Regels

- bestemming 'Groen' wordt aangevuld met nieuw lid, "ter plaatse van de aanduiding (p) is piekparkeren toegestaan".

Verbeelding

- ter plaatse van de bestaande locatie De Mastworp wordt de bestemming 'Gemengd' vervangen door de bestemming 'Groen'.

8.4.3 Overige aanpassingen

Daarnaast zijn in het plan de volgende aanpassingen doorgevoerd.

Toelichting

- paragraaf 4.6.1 parkeren is aangepast;
- paragraaf 7.2 is op enkele plaatsen aangevuld;
- de inrichting speelveld tussen waterpartij en midgetgolf is aangepast, zie bijlage 2.

Regels

- artikel 4.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, is anders geformuleerd.

8.5 Eerste tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 26 januari 2012 tot en met woensdag 7 maart 2012 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn beantwoord in een separate notitie, zie bijlage 12.

8.6 Vaststelling door gemeenteraad

Het bestemmingsplan is op 24 mei 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Uden. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in bijlage 14.

