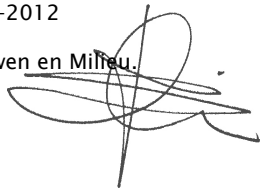


ruimtelijke onderbouwing
Peelweg 28, Odiliapeel

Zaaknummer: 47086	GEMEENTE  UDEN
Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Uden van,	
20-11-2012	
hoofd afdeling Bouwen en Milieu.	
	

ruimtelijke onderbouwing
Peelweg 28, Odiliapeel

DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever	de heer J.L. Sengers
Contactpersoon	-
Projectnaam	Ruimtelijke onderbouwing Peelweg 28, Odiliapeel
Bestandsnaam	-
Projectnummer	09209088B
Referentienummer	-
Versie	Ve
Status	definitief
Publicatiedatum	26 maart 2012
Auteur(s)	M. van Spaandonk, R.J. Verkuylen
Gecontroleerd door	J. Nijssen

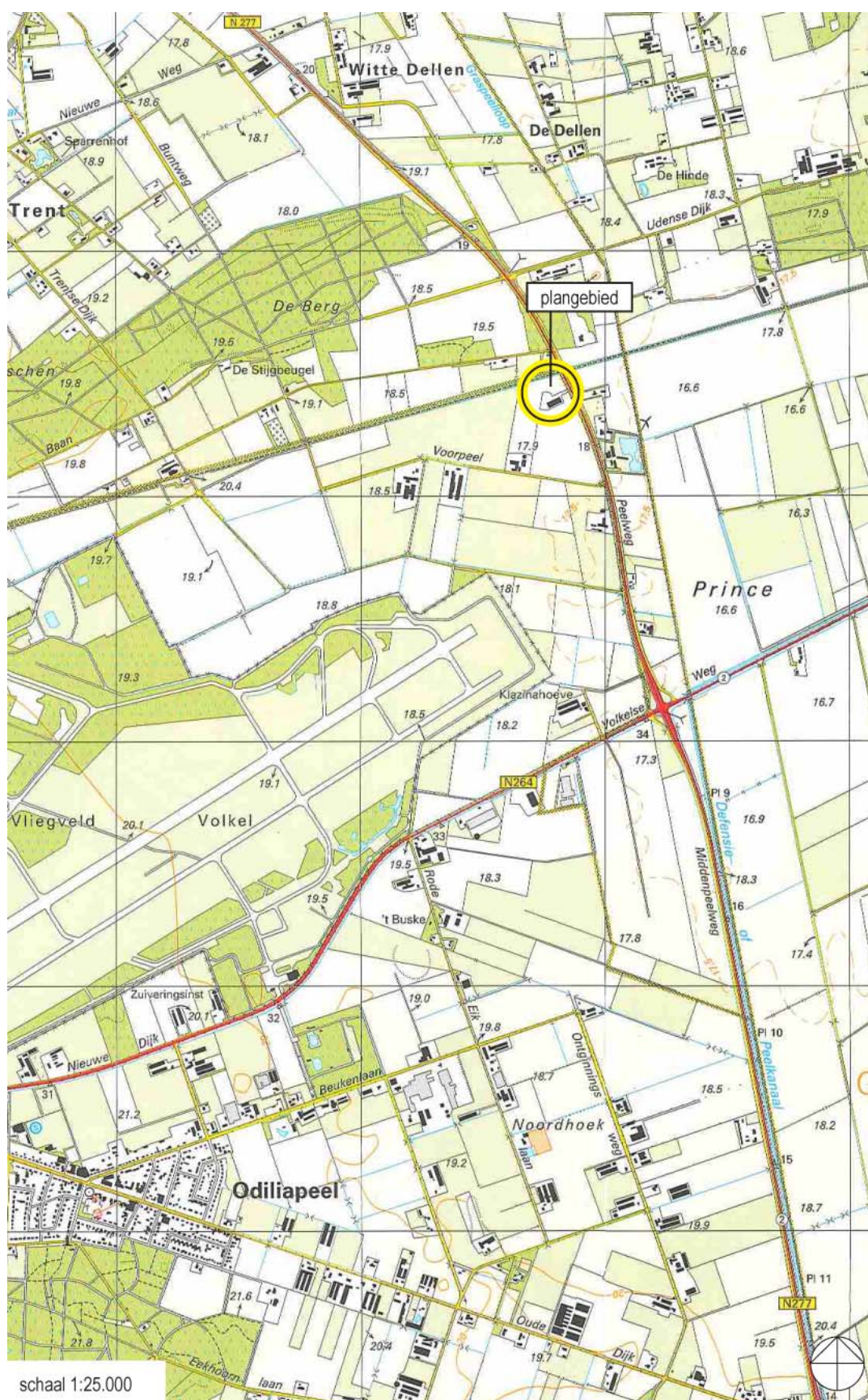
INHOUD TOELICHTING

	blz
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing plangebied	3
2. Ruimtelijke onderbouwing project (gebiedsprofiel)	7
2.1 Directe omgeving en plangebied	7
3. Beschrijving van het project (projectprofiel)	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Functies	9
3.3 Verkeersbewegingen	9
3.4 Ontsluiting en parkeren	9
3.5 Beplanting	10
3.6 Vliegveiligheid vliegbasis Volkel	11
3.7 Duurzaamheid	11
4. Ruimtelijk beleidskader	13
4.1 Nationaal niveau	13
4.2 Provinciaal niveau	14
4.3 Gemeentelijk niveau	19
5. Uitvoeringsaspecten	21
5.1 Milieu	21
5.2 Waarden	26
5.3 Waterparagraaf	28
6. Financiële aspecten	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Kostenverhaal	31
7. Procedure	33
8. Motivering	35

Bijlage 1 Zienswijze Provincie Noord-Brabant

Bijlage 2 Tekening landschappelijke inpassing

Bijlage 3 Reactie waterschap



Afbeelding 1: Topografische situatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van een functieverandering inhoudende dat het agrarische bedrijf aan de Peelweg 28 te Odiliapeel, gemeente Uden, wordt omgezet naar een agrarisch verwant bedrijf (zie opmerking in de volgende paragraaf).

1.1.1 Aanleiding

De heer J.L. Sengers heeft het perceel aan de Peelweg 28 te Odiliapeel aangekocht met het doel ter plaatse een agrarisch verwant bedrijf annex akkerbouwbedrijf te vestigen. Het bedrijf repareert landbouwwerktuigen en verkoopt onderdelen. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' is een dergelijk niet-agrarisch bedrijf niet toegestaan.

Het vigerend bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bestemming, maar hier kan geen gebruik van worden gemaakt.

Opmerking 'agrarisch verwant bedrijf'

Deze opmerking is opgenomen naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, zie bijlage 1. Volgens de begripsomschrijving van het bestemmingsplan Buitengebied Uden valt een reparatiebedrijf voor landbouwwerktuigen onder de definitie van een 'agrarisch-technisch hulpbedrijf'. Volgens de begripsomschrijving van de Verordening ruimte is een reparatiebedrijf voor landbouwwerktuigen echter geen 'agrarisch technisch hulpbedrijf', maar een 'agrarisch verwant bedrijf' en moet deze ontwikkeling dus aan artikel 11.6 Verordening ruimte worden getoetst. Vandaar dat in deze ruimtelijke onderbouwing over een 'agrarisch verwant bedrijf' wordt gesproken.

1.1.2 Doel

Het geplande gebruik kan worden toegestaan op basis van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 eerste lid, onder a, ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dat betekent dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning vergezeld moet gaan van een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de motivering dat het gebruik voor een agrarisch verwant bedrijf op deze locatie planologisch aanvaardbaar is.

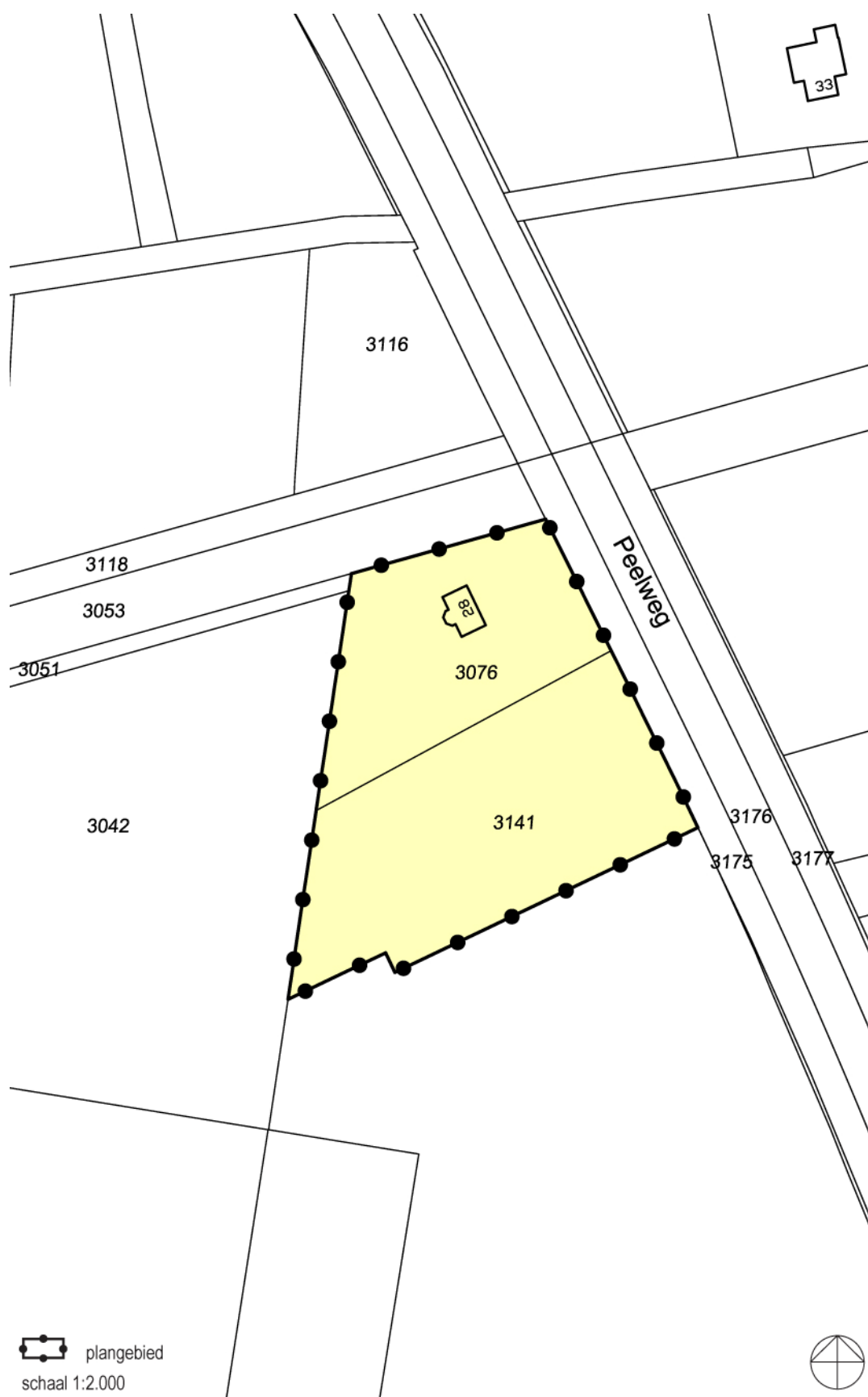
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing plangebied

Afbeelding 1 geeft de topografische situatie weer. Het plangebied ligt ten noorden van Odiliapeel, in het buitengebied van de gemeente Uden.

Afbeelding 2 geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Uden, sectie V, nummers 3076 en 3141 (gedeeltelijk).

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 12.700 m². De gronden zijn eigendom van de heer J.L. Sengers.



Afbeelding 2: kadastrale situatie



afbeelding 3: directe omgeving

2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT (GEBIEDSPROFIEL)

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied.

2.1 Directe omgeving en plangebied

Op afbeelding 3 is de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weergegeven.

Ontsluiting

De Peelweg is een belangrijke regionale ontsluitingsweg die in noord-zuidrichting dwars door de Peel loopt. Langs de hoofdweg liggen parallelwegen om de percelen te ontsluiten. Onderhavig plangebied wordt via een van deze parallelwegen ontsloten.

Bebouwing en functies

Het buitengebied rondom Uden wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische en agrarisch verwante bedrijven. Aan de Peelweg in de directe omgeving van het plangebied liggen enkele grotere en kleinere bebouwde agrarische percelen. Op het perceel Peelweg 28 staat thans een woning met een bijgebouw gelegen op een kunstmatig talud, alsmede een groot voormalig agrarisch bedrijfsgebouw in de vorm van een schuur.

Beplanting

Het perceel Peelweg 28 ligt vrij in het open Peellandschap. De percelen aan de overzijde van de Peelweg zijn omkaderd door houtwallen en houtsingels en liggen dus enigszins beschermt. Ten noorden van het plangebied ligt de spoordijk van het voormalige 'Duits lijntje', de oude spoorlijn die van Uden naar Mill liep. Dit is thans een ecologische verbindingszone.

De erfafscheiding bestaat voornamelijk uit een rasterhekwerk van ca 1,5 m hoog. Langs de schuur staat een bredere houtsingel. De beplanting op het perceel zelf beperkt zich tot wat lage beplanting en kleinere bomen. Voorts ligt achter het woonhuis een poel. De rest van het perceel is ingericht met halfverharding en gras.



afbeelding 4: inrichtingsschets

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT (PROJECTPROFIEL)

In dit hoofdstuk wordt het feitelijke project beschreven.

3.1 Inleiding

De heer Sengers exploiteert thans een bedrijf in reparatie van landbouwwerktuigen in Wilbertoord, gemeente Mill en Sint Hubert. Wegens ruimtegebrek op de huidige locatie, wenst hij dit bedrijf voort te zetten op de locatie aan de Peelweg 28. Op dit adres in het buitengebied ten noorden van Odiliapeel was tot voor kort een agrarisch bedrijf gevestigd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2006 is het perceel bestemd voor een agrarisch bedrijf. Het uitoefenen van een agrarisch verwant bedrijf is ter plaatse niet toegestaan.

3.2 Functies

Het bedrijf wordt geheel binnen het bestaande bedrijfsgebouw op het zuidelijke deel van het perceel geëxploiteerd. Het gebouw heeft een oppervlakte van 1.320 m². Het bedrijf valt in milieucategorie 2. De hoofdwerkzaamheden van het bedrijf bestaan uit het repareren van landbouwwerktuigen en aanverwante machines.

De huidige woning met bijgebouw blijft behouden en zal in gebruik worden genomen door de familie Sengers.

3.3 Verkeersbewegingen

De onderneming heeft naast de heer Sengers één vaste medewerker in dienst. Dit resulteert in 2 verkeersbewegingen per etmaal.

Per week worden maximaal 5 machines of voertuigen ter reparatie aangeboden. Dit resulteert in 2 verkeersbewegingen per etmaal.

Daarnaast worden circa 4 verkeersbewegingen per etmaal van incidentele bezoekers verwacht, zoals klanten, vertegenwoordigers, leveranciers, etc.

In totaal zullen naar verwachting 8 à 10 extra verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden.

De capaciteit van de Peelweg en de parallelweg is ruim voldoende om deze 10 extra verkeersbewegingen op te vangen.

3.4 Ontsluiting en parkeren

Het perceel wordt via een korte parallelweg direct op de Peelweg ontsloten. Langs dit stuk van de parallelweg staat geen bebouwing. Voor het bedrijfsgebouwtje en voor de woning wordt een gezamenlijke oprit gebruikt.

Voor het vaststellen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de parkeernormen van de gemeente Uden (d.d. 24 oktober 2006). Het bedrijf van

de heer Sengers betreft een 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' bedrijf. Per week worden namelijk hooguit 10 landbouwwerktuigen ter reparatie aangeboden. Voor deze bedrijfscategorie geldt in het buitengebied (gebied 3) een norm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 1.320 m². Deze zal geheel gebruikt worden voor de bedrijfsvoering. Derhalve is er op basis van de gemeentelijke parkeernormen een parkeerbehoefte van 12 plaatsen voor het bedrijf.

De woning kan worden aangemerkt als een dure woning. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen.

In totaal is er een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen. Op het perceel zelf is volop parkeergelegenheid naast de woning. Voor de benodigde parkeerruimte voor het bedrijf is op het terrein voor de bedrijfshal ruimte voorzien. Er is meer dan voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein. Zie ook afbeelding 4.

N.B. In de praktijk zal gezien het aantal werknemers met een kleiner aantal parkeerplaatsen voldaan kunnen worden.

3.5 **Beplanting**

Om het perceel landschappelijk beter in de omgeving in te passen, wordt de houtsingel op de zuidelijke perceelsgrens versterkt. Ook de parkeerplaatsen worden afgeschermd van de straat met een houtsingel. Op de achterste (westelijke) perceelsgrens wordt een haag aangelegd, zie tekening landschappelijke inpassing in bijlage 2. Hierdoor wordt de bebouwing uit het zicht gehouden vanuit het open landschap.

3.6 Vliegveiligheid vliegbasis Volkel

Onderhavig plangebied ligt op een afstand van ca 700 m van de militaire vliegbasis Volkel. Ten behoeve van de vliegveiligheid zijn op de vliegbasis een aantal technische systemen aanwezig. Om deze systemen optimaal te laten functioneren worden beperkingen gesteld aan de situering en hoogte van bebouwing in de omgeving. Aangezien het voorgenomen plan een functieverandering omvat en er geen bebouwing wordt gerealiseerd zijn deze beperkingen niet van toepassing.

Ten aanzien van het voorkomen van ongewenst vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van ca 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en voorzieningen die een dergelijke vogelaantrekkende werking kunnen hebben. Van de oprichting van dergelijke installaties is in voorliggend plan geen sprake.

Ten slotte gelden er risicocontouren vanwege de opslag van munitie. Hierbinnen zijn bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een risicocontour vanwege de opslag van munitie.

Conclusie

De vliegbasis Volkel vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

3.7 Duurzaamheid

De gemeente Uden en Veghel hebben hun gezamenlijke beleid ten aanzien van duurzaamheid vastgelegd in het rapport Integraal Duurzaamheidsbeleidsplan (IDBP). In het IDBP zijn zes thema's uitgewerkt:

- Energie
- Duurzaam inrichten
- Duurzaam bouwen
- Duurzaam inkopen
- Biodiversiteit
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)

Ten aanzien van voorliggend plan zouden de volgende concrete maatregelen genomen kunnen worden:

- het scheiden van afval en het hergebruiken van olie en rubber;
- inkopen van groene stroom;
- zonnepanelen op de bedrijfsbebouwing;
- een fair trade inkoopbeleid.

Een duurzame bedrijfsvoering kan de ondernemer tevens een statement opleveren waardoor hij beter in de markt komt te liggen.

4. RUIMTELIJK 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.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 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 basisqualiteit 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 van toepassing.

4.2 Provinciaal niveau

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

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze twee documenten getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op afbeelding 5 is een uitsnede van de plankaart met het plangebied weergegeven.



afbeelding 5: uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' met 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.

Analyse

In de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is over een agrarisch verwant bedrijf binnen het gemengd landelijk gebied het volgende opgenomen:

"Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel ruimtegebruik uitgangspunt. Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties."

In het accentgebied agrarische ontwikkeling zijn verruimde mogelijkheden voor landbouw aanwezig.

"De provincie wil optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur."

Onderhavig plan betreft de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Deze ontwikkeling is binnen de aanduidin-

gen 'gemengd landelijk gebied' en 'accentgebied agrarische ontwikkeling' mogelijk.

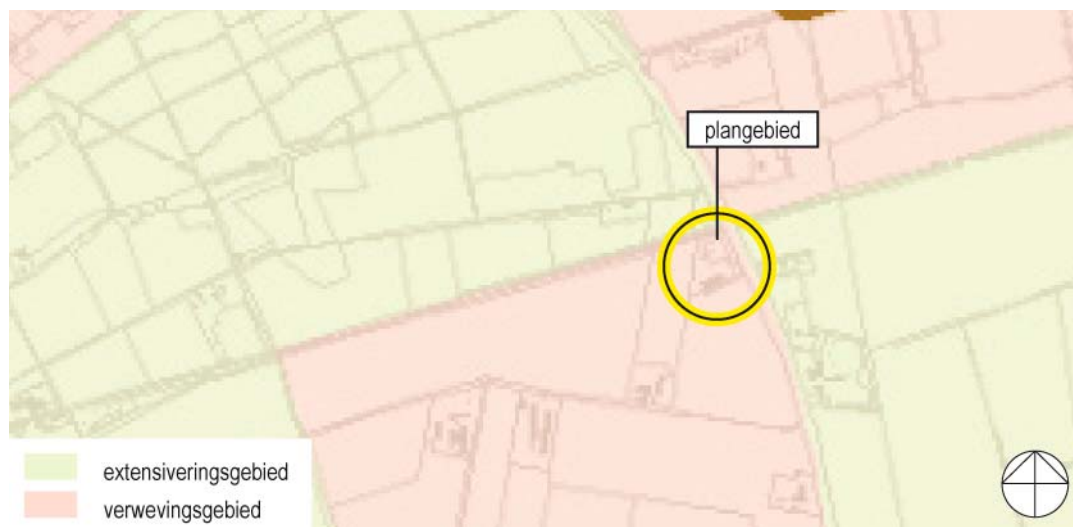
Conclusie

Onderhavig plan past c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

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.

Op afbeelding 6 is een uitsnede van de plankaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij' weergegeven. Het plangebied ligt in het verwevingsgebied waarvoor in de Verordening ruimte regels zijn opgenomen. Deze hebben echter betrekking op het (her)vestigen, omschakelen en uitbreiden van intensieve veehouderijen binnen gebieden die zijn aangeduid als verwevingsgebied. Het voorgenomen initiatief betreft geen intensieve veehouderij. De bepalingen in dit artikel zijn derhalve niet van toepassing op dit plan.



afbeelding 6: Verordening ruimte - ontwikkeling intensieve veehouderij

Het plan omvat de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf ter plaatse van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Derhalve is het volgende artikel van toepassing:

- artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- artikel 11.6. Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen.

In deze paragraaf wordt het voorgenomen project getoetst aan het beleid zoals dat is vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte. Het relevante artikel is hierna *cursief* weergegeven.

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.*
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.*
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.*
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.*
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.*

- Ad 1. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de aanleg van een landschappelijke inpassing is opgenomen. De inrichtingstekening van de landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 2.
- Ad 2. De landschappelijke inpassing past binnen het gemeentelijk beleid.
- Ad 3a. Niet van toepassing. Er is geen sprake van een intensieve veehouderij.
- Ad 3b. Er wordt een groensingel aangelegd rondom een deel van het perceel als landschappelijke inpassing.
- Ad 3c. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt.
- Ad 3d. Er wordt geen verharding verwijderd. Alles wordt hergebruikt.
- Ad 3e. Er wordt geen bebouwing verwijderd. Alles wordt hergebruikt.
- Ad 3f. Niet van toepassing.
- Ad 4. Niet van toepassing. De kwaliteitsverbetering is verzekerd met een anterieure overeenkomst.
- Ad 5. Niet van toepassing.

Artikel 11.6. Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:*
 - a. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;*
 - b. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
 - c. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
 - d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
 - e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
 - f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² ;*
 - g. *de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;*
 - h. *er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.*
2. *De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - a. *ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
 - b. *ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, bedoeld in artikel 8.2.*

Toetsing

Onderhavig plangebied ligt in het agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Dit artikel is dus van toepassing op het plan.

- | | |
|--------|---|
| Ad 1.a | De omvang van het vigerend agrarisch bestemmingsvlak verandert niet. De beoogde ontwikkeling (reparatiebedrijf voor landbouwvoertuigen) vindt volledig plaats binnen de bestaande schuur, die een oppervlakte heeft van circa 1.320 m ² . Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. |
| Ad 1.b | De bestaande woning en bestaande schuur blijven in gebruik. Er is geen overtollige bebouwing die gesloopt moet worden. |
| Ad 1.c | Het bedrijf valt in milieucategorie 2. |
| Ad 1.d | In de bedrijfshal wordt één bedrijf gevestigd. De bestaande woning wordt behouden. |
| Ad 1.e | Er komt geen zelfstandig kantoor met baliefunctie. |
| Ad 1.f | Er komt geen zelfstandige detailhandel. |
| Ad 1.g | De bestaande bebouwing heeft een goede bruto/netto verhouding en wordt niet gewijzigd. |
| Ad 1.h | De bestaande bebouwing past in de omgeving en wordt niet gewijzigd. |

- Ad 2.a De ontwikkeling vindt niet plaats in de groenblauwe mantel.
Ad 2.b Het bedrijf levert diensten aan agrarische, agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven en is dus onderdeel van de gemengde plattelandseconomie.

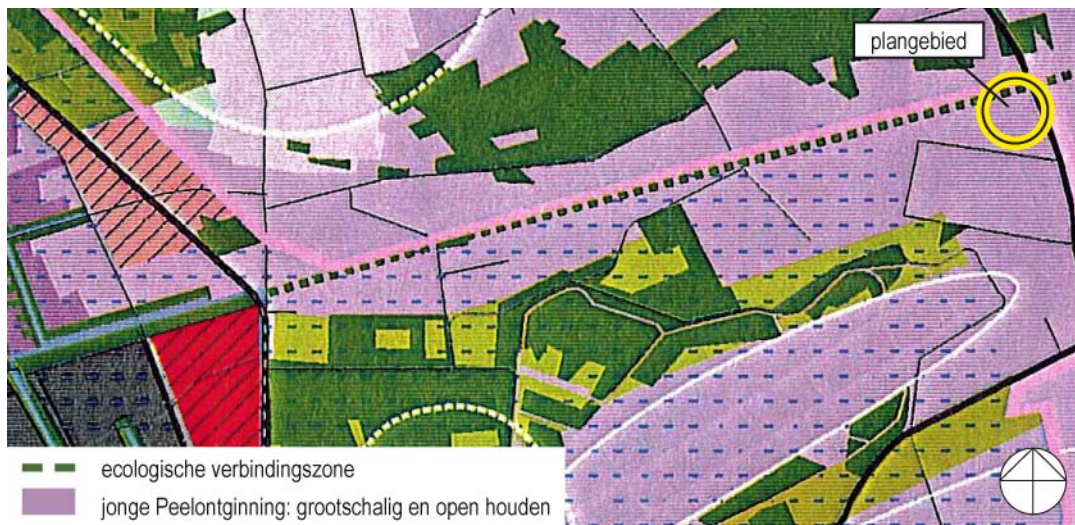
Conclusie

Het plan voldoet aan de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Interim Structuurvisie Uden 2009-2015

Door de gemeenteraad is op 11 februari 2010 de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (ISVU) vastgesteld. In de ISVU zijn de kwaliteiten van wonen en werken, voorzieningen, infrastructuur, landbouw, natuur, water en cultuurhistorie in beeld gebracht. De ISVU gaat over kansen voor de gemeente Uden, over wezenlijke keuzes voor de toekomst. Op afbeelding 7 is een uitsnede van het ruimtelijk structuurbeeld met het plangebied weergegeven.



afbeelding 7: uitsnede ruimtelijk structuurbeeld ISVU

Uitgangspunt voor het hergebruik van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Dit betekent onder andere dat gezorgd dient te worden voor een goede landschappelijke inpassing en dat overblijvende voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Analyse

De ruimtelijke kwaliteit van onderhavige locatie wordt verbeterd door middel van landschappelijke inpassing in de vorm van een omkadering van het perceel met een houtsingel. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor de voorgenomen bedrijfsactiviteit. Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwing of van het agrarisch bouwblok.

Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat voorliggend project past binnen c.q. is niet in strijd met de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015.

4.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2006:

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

Afbeelding 7 geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Afbeelding 7: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

Onderhavige locatie ligt binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden'. Ter plaatse geldt de detailbestemming 'Agrarische bedrijven'.

Conclusie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf niet toegestaan. Het bestaande bouwblok wordt niet veranderd.

5. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water beschreven.

5.1 Milieu

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer moet een toetsing plaatsvinden aan de relevante milieuaspecten. In deze paragraaf worden deze aspecten afzonderlijk beschreven. Naast bovengenoemde wetten gelden per aspect afzonderlijke wetten en/of besluiten.

5.1.1 Bodem

Er moet inzichtelijk worden gemaakt of bodemverontreiniging de voorgenomen ontwikkeling in de weg staat. Deze ontwikkeling omvat een functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een reparatiebedrijf voor landbouwwerktuigen. Alle activiteiten zullen plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfshal. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

Voor het RO aspect geldt dat volgens het vigerend bestemmingsplan destijds bodemverontreiniging geen belemmering vormde. In de bebouwingssituatie wijzigt niets en er kan worden geconcludeerd dat bodemverontreiniging de voorgenomen functiewijziging niet in de weg staat.

Algemene conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder is een bedrijf geen geluidgevoelig object. Een geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet vereist.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of het bedrijf geen geluidsoverlast veroorzaakt richting de omgeving. Volgens de VNG-brochure valt het bedrijf onder SBI-code 451, 452, 454 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en service bedrijven, categorie 2. De bijbehorende richtafstand voor geluid bedraagt 30 m.

Binnen een afstand van 30 m liggen geen geluidgevoelige bestemmingen. De geluidsuitstraling van het bedrijf (industrielawaai) vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

5.1.3 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. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de gestelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

Het plan omvat de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar reparatiebedrijf voor landbouwwerktuigen. Het bedrijf heeft een verkeersaantrekkende werking van 10 verkeersbewegingen per etmaal en het aandeel vrachtverkeer is ongeveer 50%, zie paragraaf 3.3. Daarom moet onderzocht worden in hoeverre het plan bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met behulp van de NIBM-rekentool is aangetoond dat de luchtkwaliteit niet-in-betekenende-mate verslechtert als gevolg van het plan, zie afbeelding 8. Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

afbeelding 8: resultaten NIBM-rekentool

Het bedrijf is geen gevoelig object volgens het Besluit gevoelige bestemmingen. Daarnaast ligt het bedrijf op een afstand van circa 50 m van de provinciale weg. Deze afstand wordt voldoende groot geacht om een goed leefklimaat te garanderen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

5.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen, waardoor personen, die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit, om het leven zouden kunnen komen.

Het doel van het beleid op het gebied van externe veiligheid is een ruimtelijke scheiding aanhouden of creëren tussen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten en de in de nabijheid aanwezige risicobronnen.

Kwetsbare objecten zijn onder meer concentraties van woningen, kantoren en ziekenhuizen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid gelegen woningen, kleine kantoren en kleine recreatieterreinen.

Risicobronnen in het kader van de externe veiligheid zijn onder andere:

1. bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn;
2. transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor);
3. buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Aan deze risicobronnen wordt in de wetgeving een bepaald risico toegeschreven, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute of buisleiding. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen de risicocontour (met de waarde 10^{-6}) is niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten is de contour van 10^{-6} een richtwaarde, er kan slechts met zwaarwegende redenen van deze waarde worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico zijn geen harde normen vastgelegd, alleen oriënterende waarden. In het Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen over de verantwoording van het groepsrisico. Gemeenten en provincies moeten bij een toename van het groepsrisico in de meeste gevallen verantwoording afleggen over het genomen besluit. Hierbij moeten ze in ieder geval aandacht besteden aan mogelijke alternatieven en risicoreducerende maatregelen en ook de mogelijkheden voor rampenbestrijding en hulpverlening belichten. De regionale brandweer heeft hierin een wettelijke adviestaak.

Analyse

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen of inrichtingen waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Wel bevinden zich aan de overzijde van de Peelweg drie relevante buisleidingen, zie de hiernavolgende tabel.

soort leiding	diameter	druk (bar)	afstand PR 10 ⁻⁶ contour (m)	afstand invloedsgebied GR (m)	werkelijke afstand tot plangebied (m)
gastransportleiding A-520-KR-021/022	24"	66	200	310	295
gastransportleiding A-578-KR-021/022	42"	66	0	490	290
gastransportleiding A-587-KR-021/022	42"	66	0	490	300

De buisleiding A-520-KR-021/022 heeft een PR 10⁻⁶ contour van maximaal 200 m. Onderhavig plangebied valt niet binnen deze contour.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de buisleidingen. Het groepsrisico neemt niet toe omdat het aantal personen dat in de huidige planologische situatie op het bedrijf aanwezig kan zijn, vergelijkbaar is met het aantal personen in de nieuwe situatie. Een verantwoording met betrekking tot de toename van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

Binnen het plangebied zelf zullen geen stoffen worden opgeslagen waaraan in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen voorwaarden worden gesteld. De voorgenomen functie verschilt weinig van de activiteiten op een agrarisch bedrijf.

Naast het vigerende rijksbeleid dat is vervat in onder andere het Bevi en het Bevb, heeft de gemeente Uden haar eigen Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld op 14 februari 2011. Hier worden verschillende voorwaarden gesteld aan ontwikkelingen in de vier gebiedstypen die in de gemeente voorkomen. Onderhavig plangebied ligt in het gebiedstype 'landelijk gebied' waar de voorwaarde is dat bestemmingsplannen Bevi-proof worden gemaakt en op termijn Btev- en Bevb-proof. Met voorgaande toetsing is dit het geval. Er wordt derhalve ook voldaan aan de gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid.

Conclusie

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

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de eventuele milieuhinder van de ontwikkeling richting de omgeving en van de omgeving richting de ontwikkeling worden getoetst.

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

Milieuhinder richting de omgeving

Het vigerende bestemmingsplan staat ter plaatse grondgebonden agrarische bedrijven toe. In de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, 2009) zijn richtafstanden opgenomen voor diverse bedrijfsactiviteiten. Een reparatiebedrijf voor landbouwwerktuigen (SBI2008: 451, 452, 454) is opgenomen in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. Het afstandsbepalende aspect betreft geluid. Binnen deze richtafstand liggen geen milieugevoelige objecten.

Milieuhinder richting het plangebied

Op het grondgebied van de gemeente Landerd wordt een regionaal crossterrein gepland. Volgens de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” heeft een motorcrossterrein (SBI2008: 931) een richtafstand van 700 m bij een gebruik van minder dan 8 uur per week en een richtafstand van 1.500 m bij een gebruik van 8 uur per week of meer. Het maatgevende aspect betreft hier geluid.

Onderhavig plangebied ligt op een afstand groter dan 1.500 m van het geplande regionale crossterrein (ca 1.600 m). Het regionale crossterrein vormt dus geen belemmering voor het project. Daarnaast worden er in het plangebied geen nieuwe milieugevoelige functies toegevoegd.

Conclusie

Het project voldoet aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

5.1.6 Geurhinder veehouderijen

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Het bedrijf is geen geurgevoelig object.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op afbeelding 9 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant met het plangebied weergegeven.



afbeelding 9: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2010

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² én gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Analyse

De initiatiefnemer is niet voornemens het bebouwd oppervlak uit te breiden. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een zone die is aangeduid als (middel)hoge indicatieve archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

Conclusie

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist.

Cultuurhistorie

De spoordijk van het voormalige 'Duits lijntje' is een historische groenstructuur en een historisch geografische lijn met een zeer hoge waarde. De voorgestane ontwikkeling leidt niet tot aantasting van deze waarden.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.2.2 Flora en fauna

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding van de bebouwing of van het agrarisch bouwblok. De bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden in de reeds bestaande bebouwing. De eventueel in de omgeving aanwezige beschermde soorten worden niet verstoord door de voorgenomen functiewijziging. Daarnaast wordt rond het gehele perceel een houtsingel aangelegd die een positief effect kan hebben op de leefomgeving/biotopen van de beschermde soorten. Een nadere toets naar de gevolgen voor de natuurwaarden is niet noodzakelijk.

Conclusie

Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig.

5.3 **Waterparagraaf**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

5.3.1 **Bestaande situatie**

Binnen het plangebied is thans ca 1.550 m² bebouwing aanwezig, alsmede ca 1.500 m² halfverharding (grind en klinkers). Tevens bevindt zich een vijver/poel op het terrein ter grootte van ca 100 m².

5.3.2 **Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten project**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding van de bebouwing of van het agrarisch bouwblok. De bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden binnen de reeds bestaande bebouwing. Er hoeft derhalve geen extra hemelwater geborgen te worden op het terrein.

5.3.3 **Waterhuishouding en riolering**

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- 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 locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn.

Onderhavig plangebied ligt ca 15 m boven NAP. Volgens de bodemkaart bedraagt de GHG ca 80 cm -mv. Het betreft hiermee een relatief droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

De afvoer van het afval- en hemelwater zal in de nieuwe situatie niet wijzigen.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

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

Doordat het verharde oppervlak niet toeneemt hoeft geen extra hemelwater in het gebied geborgen te worden. Deze afwegingsstappen zijn dus niet van toepassing op het project.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

Gezien de hiervoor beschreven infiltratie van het regenwater is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans en meervoudig ruimtegebruik

Hiervan is geen sprake.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. De bebouwing in het plan-gebied wordt niet uitgebreid.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig project betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.

Op 4 oktober 2011 is voorliggende waterparagraaf naar het waterschap verzonden. Op 10 oktober 2011 heeft het waterschap per brief positief ingestemd met het plan en de waterparagraaf. De reactie van het waterschap is als bijlage 3 opgenomen.

5.3.4 Algemene conclusie

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, verlaat het water na de functiewijziging het plangebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch uitvoerbaar te achten, aangezien de kosten van deze functiewijziging beperkt zijn en de onderneming bedrijfseconomisch gezond is.

6.2 Kostenverhaal

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan de kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een aantal bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van het kostenverhaal, verplicht is. De voorgenomen ontwikkeling behoort niet tot deze activiteiten. Het opstellen van exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

7. **PROCEDURE**

De ruimtelijke onderbouwing (versie d.d. 18 november 2011) voor voorliggend initiatief heeft met ingang van 5 januari 2012 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door de Provincie Noord-Brabant, zie bijlage 1.

De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in voorliggende ruimtelijke onderbouwing (versie d.d. 26 maart 2012).

8. **MOTIVERING**

De voorgenomen functiewijziging is planologisch aanvaardbaar vanwege de volgende overwegingen.

1. Onderhavig plangebied ligt geografisch gunstig voor een reparatiebedrijf voor landbouwwerktuigen.
2. De ontwikkeling past binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke ruimtelijk beleid.
3. Het bedrijf blijft geheel binnen het vigerende bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Bovendien wordt geen extra bebouwing toegevoegd. Het betreft derhalve een beperkte afwijking van het vigerende bestemmingsplan.
4. Er worden geen landschappelijke waarden aangetast. Het project gaat gepaard met een uitbreiding van de landschappelijke inpassing.
5. Er worden geen overige waarden aangetast.
6. Het plan is financieel uitvoerbaar.

BIJLAGE 1 Zienswijze Provincie Noord-Brabant

BIJLAGE 2 Tekening landschappelijke inpassing

BIJLAGE 3 Reactie Waterschap