

Bestemmingsplan

Hoefstraat - Delstraat te Uden

Gemeente Uden



Bestemmingsplan

Hoefstraat - Delstraat te Uden

Gemeente Uden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Januari 2013

Projectgegevens:

Projectnr. 0252212

TOE03-UDE00034-01C

REG03-UDE00034-01B

TEK03-UDE00034-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0856.BPHoefstr-VA01

Vastgesteld:

20 december 2012

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Opbouw van het bestemmingsplan	2
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
2.3	Onderbouwing behoefte/noodzaak	7
2.4	Integraal ruimtelijk beeldkwaliteitplan	7
3	Beleidskader	15
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	21
4	Planologische aspecten	25
4.1	Flora en fauna	25
4.2	Milieu	29
4.3	Water	34
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.5	Infrastructuur	38
4.6	Landschap	39
4.7	Conclusie	39
5	Financiële uitvoerbaarheid	41
5.1	Overeenkomst	41
5.2	Landschappelijke investering	41
6	Juridische planopzet	43
7	Procedure	45
7.1	Vooroverleg	45
7.2	Inspraak	45
7.3	Ter inzage legging en vaststelling	45
8	Bronnen	47
8.1	Boeken en rapporten	47
8.2	Websites	48

Bijlage: Resultaten HNO-tool

Separate bijlagen:

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan Hoefstraat – Delstraat Uden (Croonen Adviseurs, 2011)

Bijlage 2: Aanvulling Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, Bebouwingsconcentratie Hoefstraat (Croonen Adviseurs), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 26 mei 2012



Figuur: topografie plangebied en omgeving (Provincie Noord-Brabant, 2005a).



Figuur: luchtfoto plangebied en omgeving en begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2010).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In december 2000 heeft ziekenhuis Bernhoven het streven kenbaar gemaakt om de bestaande locaties in Oss en Veghel te verlaten en vervangende nieuwbouw te plegen op één nieuwe locatie, die centraal ligt in het verzorgingsgebied Oss-Uden-Veghel. In de periode daarna zijn, op verzoek van Bernhoven, door de gemeenten Bernheze, Oss, Uden en Veghel diverse locatievoorstellen gedaan.

In mei 2005 heeft het College bouw ziekenhuisvoorzieningen aan het Ministerie van VWS geadviseerd dat het raadzaam is de concentratienieuwbouw van Bernhoven te laten plaatsvinden op een locatie in of nabij Uden, aangezien een locatie in of nabij Uden de meest centrale ligging in het verzorgingsgebied heeft. Naar aanleiding van dit advies heeft ziekenhuis Bernhoven een haalbaarheidsonderzoek naar diverse locaties, waaronder de locaties in Uden-Noord en Uden-Zuid, laten uitvoeren. Uit dit onderzoek is gebleken dat Uden-Noord als locatie het meest geschikt is voor de vestiging van het nieuwe ziekenhuis.

Op 9 januari 2006 heeft de Raad van Bestuur van ziekenhuis Bernhoven besloten dat de locatie Uden-Noord als meest geschikte locatie in aanmerking komt voor de vestiging van het nieuwe ziekenhuis Bernhoven. Gedeputeerde van de provincie, Paul Rupp, bevestigt dit in zijn brief aan de gemeente (31-08-2005; kenmerk gemeente Uden 1116215) waarin hij stelt dat Uden-Noord geschikt is als vestigingslocatie voor het ziekenhuis.

Aan dit besluit lagen de volgende overwegingen ten grondslag:

- De locatie Uden-Noord heeft aantrekkelijke ontwikkelingsmogelijkheden: er is voldoende terreinoppervlak beschikbaar voor een flexibele, functionele invulling met de nieuwbouw van het ziekenhuis alsmede voor de bouw en aanleg van alle noodzakelijke aanvullende voorzieningen.
- De beoogde strategische doelen van ziekenhuis Bernhoven kunnen ook op de lange termijn het best worden gerealiseerd op locatie Uden-Noord.
- De locatie Uden-Noord is van alle locaties het meest centraal gelegen in het verzorgingsgebied Oss-Uden-Veghel en voldoet daarmee het best aan de voorwaarde die het Ministerie van VWS aan de nieuwe locatie stelt.
- Vanuit provinciaal belang wordt de locatie Uden-Noord als geschikt bevonden ter vestiging van het regionaal ziekenhuis Bernhoven.

Vanwege het maatschappelijk belang van de komst van het ziekenhuis dient voor verschillende in dat gebied aanwezige functies een nieuwe locatie te worden gevonden.

In Uden-Noord is onder andere het kermisbedrijf van de families Verstappen en Van Tuijl gevestigd. Om de realisering van het ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken, is verplaatsing van dit bedrijf noodzakelijk.

Na ruim drie jaar intensief overleg en het onderzoeken van alternatieve locaties, is gebleken dat de families slechts van de locatie van het ziekenhuis wilden wijken, indien zij zich konden vestigen op de locatie Hoefstraat - Delstraat. Voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook betrekking op die locatie in de gemeente Uden.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwingsconcentratie Hoefstraat, direct ten noorden van de Rondweg en de bebouwde kom van Uden. De omgeving van het plangebied bestaat uit open en halfopen agrarisch landschap, woningen en bedrijven.

Het plangebied bestaat uit de gronden van het woonperceel Hoefstraat 2 met aansluitende gronden gelegen in de hoek tussen de Hoefstraat en de Delstraat te Uden. In het plangebied bevindt zich naast een woning/woonboerderij met bijgebouwen momenteel ook nog een kleine schuur.

1.3 Opbouw van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie aan de Hoefstraat - Delstraat beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de juridische planopzet van het initiatief komen respectievelijk in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde en in hoofdstuk 7 wordt inzicht geboden in de (te) doorlopen procedure. In het laatste hoofdstuk 8 is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van dit plan.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de/het bebouwingsconcentratie/-cluster Hoefstraat, direct ten noorden van de Rondweg en de bebouwde kom van Uden. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van akkerbouwpercelen, weilandjes en bebouwing met veel erfbeplanting en hagen op de grens tussen openbaar en privé. De bebouwingsconcentratie bestaat uit zes woningen en twee bedrijven.

Aan de zuidwestzijde het plangebied ligt een burgerwoning in de vorm van een woonboerderij, op Hoefstraat 2, die al geruime tijd aan de families Verstappen en van Tuijl verhuurd is. Deze woning heeft als zodanig aan de westzijde een ontsluiting op de Hoefstraat en wordt aan de zuid- en oostzijde omsloten door een grote, overwegend omhaagde tuin. Aan de achter-/oostzijde van de woning bevinden zich enkele (aangebouwde) bijgebouwen.

Het noordelijke gedeelte van plangebied wordt ontsloten aan de oostzijde via de Delstraat. Dit terrein bestaat op dit moment deels uit een erf met fruitbomen en enige terreinverharding en daarop bevindt zich op dit moment ook nog een kleine schuur. De zuidzijde en westzijde van dit plangedeelte zijn beplant met bomen, en langs de noordrand staan enkele solitaire fruitbomen. De gronden ten noorden daarvan bestaan uit grasland, omzoomd door een bomenrij (west- en noordzijde). Aan de oostzijde is een brede houtwal aanwezig die de Hooistraat (onverharde landbouwweg met halfverhard apart fietspad) begeleid tot aan bebouwingsconcentratie Hengstheuveld in het noorden.

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit de bouw van een bedrijfshal voor het kermisbedrijf bij de reeds bestaande (burger)woning c.q. woonboerderij op Hoefstraat nr. 2, die als bedrijfswoning gaat functioneren. Dit ter vervanging van het huidige, binnen de ziekenhuislocatie in Uden-Noord gelegen en daar te saneren, bedrijfslocatie van het kermisbedrijf.

De bedrijfswoning behoudt aan de Hoefstraat een aparte in-/uitrit, die alleen behoefte van de bedrijfswoning wordt gebruikt. Dat geldt ook voor de daarbij aanwezige bijgebouwen. De tuin aan de zuid- een oostzijde zal eveneens als zodanig in gebruik blijven ten behoeve van de bedrijfswoning en derhalve niet voor de eigenlijke bedrijfsactiviteiten die samenhangen met het kermisbedrijf, zoals parkeren van vrachtauto's en stallen en/of opslag van kermisattracties. Het royaal aanwezig groen rondom dit (zuidelijke) 'woongedeelte' van het plangebied blijft zo veel mogelijk behouden.

De bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot uitsluitend het ten noorden van de bedrijfswoning gelegen (noordelijk) 'bedrijfs gedeelte' van het plangebied.

Daar is een nieuwe bedrijfshal gesitueerd aan de noordwestkant van het plangebied van maximaal 1.200 m² groot, waarbij wordt uitgegaan van een hal van 20 x 60 m. In de bedrijfshal is ruimte voor opslag, winterstalling en het verrichten van onderhouds-/reparatiewerkzaamheden ten behoeve van een kermisbedrijf.

Aan de noordoostzijde is een overwegend verhard buiten-/voorterrein gesitueerd (met circa 2.800 m² verharding) ten behoeve van het kermisbedrijf. Van daaraf weegt het 'bedrijfsgedeelte' via een bedrijfsin-/uitrit rechtstreeks uit op de Delstraat. Transportverkeer van en naar het bedrijf zal daardoor geen gebruik (behoeven te) maken van de Hoefstraat.

De toekomstige inrichting bevat wat betreft bebouwing, functioneren en verschijningsvorm een nadrukkelijke onderscheid en verschil, tussen het eigenlijk noordelijke 'bedrijfsgedeelte' en het zuidelijke 'woongedeelte'. Dat onderscheid vloeit voort uit enerzijds de omgevingsfactoren en de ligging ten opzichte van omringende gevoelige functies die voor beide gedeelten verschillend zijn en anderzijds de fysieke verschillen tussen beide gedeelten zoals de beschikbare ruimte voor een bedrijfshal, de ontsluitingsmogelijkheden, het gewenste behoud van de karakteristieke verschijningsvorm en ligging van de boerderij (circa 140 m²), als bedrijfswoning, met de bijbehorende tuin en groenvoorzieningen (aan de zuidoostzijde).

De omvang van de bedrijfsbestemming ten behoeve van een kermisbedrijf wordt in totaal circa 6.880 m². Daarbij heeft het noordelijke 'bedrijfsgedeelte' een omvang van circa 4.060 m², en het zuidelijke 'woongedeelte' een omvang van circa 2.820 m². Daarnaast zijn langs verschillende zijden van beide plangebieden groenvoorzieningen aanwezig, die als zodanig behouden blijven of nieuw aangelegd worden met een totale omvang van circa 2.170 m². De totale omvang van het plangebied bedraagt daarmee circa 9.050 m².

De positie van de bedrijfsbebouwing, de kavelindeling en de specifieke bedrijfsmatige gebruiksmogelijkheden zijn zodanig gekozen dat, rekening houdend met de richtafstanden voor een kermisbedrijf in verband met de mogelijke hinderaspecten, de afstand van met name de bedrijfshal, het voor-/buitenterrein en de inrit tot de omliggende woningen van derden zo ruim (mogelijk) is, waardoor hinder op voorhand al in belangrijke mate voorkomen/gereduceerd wordt.

Tevens blijft daarmee aan alle zijden rond de hal enige ruimte over zodat eventuele onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw zonder moeite kunnen plaatsvinden.

Verder blijft in relatie tot de meest nabijgelegen woningen, met name die op Hoefstraat 1, de mogelijkheid/ruimte aanwezig om aan de zuidwestzijde van het eigenlijke 'bedrijfsgedeelte' zo nodig een afdoende geluidafschermende voorziening (scherm/wal) aan te brengen zodat ook wat betreft de maximale geluidsbelasting op die woningen voldaan kan worden aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten in het kader van de Wet milieubeheer (zie ook onder 4.2).

Aanvullend wordt verder aan de noord-, west- en zuidzijde van de bedrijfshal en het bedrijfsperceel de bestaande opgaande beplanting gehandhaafd en plaatselijk aangevuld en tevens als groen, via een aparte bestemming, duurzaam veilig gesteld. Daarmee wordt eventuele hinder ook in visueel opzicht voor de directe (en ook bredere) omgeving voorkomen.

Voor een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing wordt/is rondom voorzien in afschermend groen. De bestaande erfbeplanting aan de noord-, west- en zuidzijde wordt zoveel mogelijk behouden en uitgebreid met name rond de bedrijfshal en, zoals hiervoor al aangegeven, ten dele ook specifiek bestemd. De bomen die direct nabij en op enige afstand ten noorden van het plangebied aanwezig zijn en ook de brede houtwal aan de oostzijde (langs de Hooistraat) blijven behouden en zijn planologisch beschermd, op basis van de regelingen volgens het daar geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Daarnaast zijn er wellicht mogelijkheden om (onderdelen van) de nieuwe bebouwing geschikt te maken voor enkele faunasoorten, zoals vleermuizen, vogels, etc.

Naast voornoemde landschappelijke inpassing op perceelsniveau wordt ook nog extra geïnvesteerd in verhoging van landschappelijke kwaliteit in het buitengebied. Hiervoor zijn mogelijkheden op diverse schaalniveaus: de bebouwingsconcentratie Hoefstraat, de omgeving van die bebouwingsconcentratie, de uitplaatsings- c.q. ziekenhuislocatie in Uden-Noord (in het kader van de integratie Stad - Land).

De verschillende mogelijkheden en de keuze voor met name de laatst genoemde locatie worden in paragraaf 2.4 Integraal Ruimtelijk Beeldkwaliteitplan nader toegelicht.

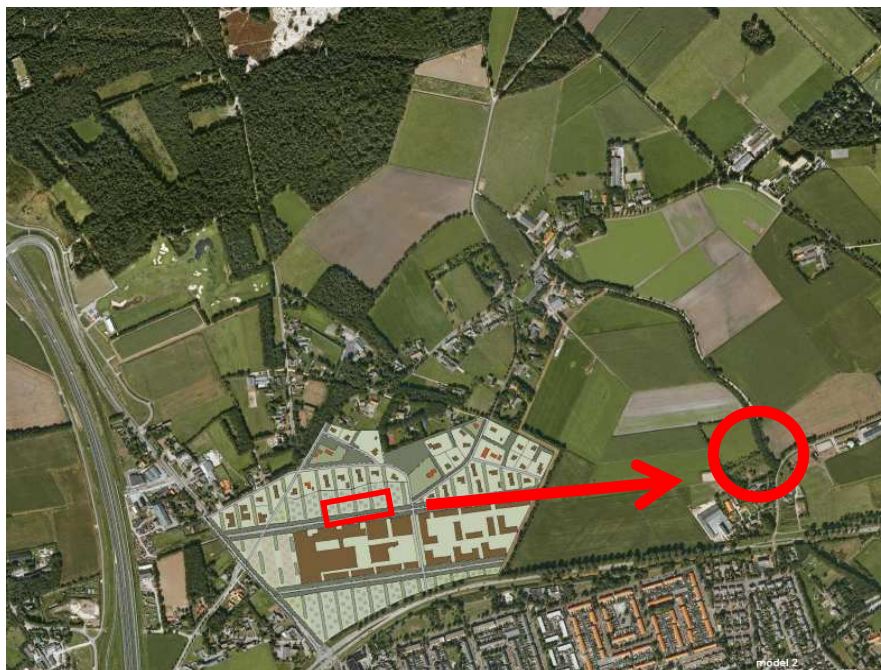
In de hierna volgende figuur is de nieuwe ruimtelijke structuur van de locatie te zien. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor extra investeringen in landschappelijke kwaliteit in de directe omgeving van het plangebied in beeld gebracht.



Figuur: nieuwe ruimtelijke structuur van de locatie en de omgeving (Croonen Adviseurs, 2012)

2.3 Onderbouwing behoefte/noodzaak

In Uden-Noord wordt het ziekenhuis Bernhoven (dat ontstaat uit het samengaan van de ziekenhuizen Sint Anna te Oss en Sint Joseph te Veghel) met omliggende voorzieningen, waaronder een zorghotel en een ROC, gerealiseerd. Het verwerven van de gronden van de families Verstappen en Van Tuijl was een kritische factor voor de realisatie van het ziekenhuis. Aangezien er na vele gesprekken gedurende voorliggende jaren geen reële alternatieven gevonden zijn voor uitplaatsing naar elders, wordt een goed ingepaste locatie aan de Hoefstraat – Delstraat voor alle betrokken partijen als een aanvaardbare en realiseerbare verplaatsingslocatie beschouwd. Niet meegaan met deze optie betekende dat onteigening diende te worden aangewend. Dit zou het proces van realisatie van het ziekenhuis naar verwachting met één, zo niet anderhalf jaar hebben verlengd. Dit zorgde naast vertraging van de bouw van het ziekenhuis ook voor vertraging in de herontwikkeling van de huidige locaties van de ziekenhuizen. Gezien de geschetste context is er dan ook te allen tijde sprake geweest van een zwaarwegend maatschappelijk belang om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur: verplaatsing kermisbedrijf van ziekenhuisterrein in Uden-Noord naar bebouwingsconcentratie Hoefstraat.

2.4 Integraal ruimtelijk beeldkwaliteitplan

Voor de ontwikkelingslocatie is na een analyse van het landschap en het bestaande beleid (onder andere de Welstandsnota Uden 2009, zie onder 3.2) een inrichtingsschets en beeldkwaliteitplan gemaakt. De inrichtingsschets is in voorgaande paragraaf al toegelicht.

Het integraal ruimtelijk beeldkwaliteitplan omvat een gedeelte dat gaat over de beeldkwaliteit (beeldkwaliteitplan), met kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de beplanting op perceelsniveau c.q. binnen het plangebied (= het beeldkwaliteitplan) en een gedeelte dat gaat over de mogelijkheden voor aanvullende landschapsinvestering op hogere schaalniveaus en de uiteindelijke keuze daarbij (= landschapsinvesteringsplan).

Het beeldkwaliteitsplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het zal tevens als een apart document in het kader van het gemeentelijk welstandsbeleid aan de Welstandsnota toegevoegd worden en door de welstandsc commissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.

Het landschapsinvesteringsplan geeft, mede in het licht van het provinciale beleid, antwoord op de mogelijkheden die voor extra investering in landschappelijke kwaliteit in dit verband aanwezig worden geacht en de uiteindelijke keuze die daarbij gemaakt is om dat ook daadwerkelijk te garanderen.

2.4.1 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de beplanting in het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 aan voorliggende toelichting toegevoegd. In deze paragraaf zijn de belangrijkste uitgangspunten/criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit opgenomen.

Hierbij dient aangetekend te worden dat het beeldkwaliteitplan, daterend uit 2010, mede gebaseerd is op de aanvankelijk beoogde bouw van een nieuwe bedrijfswoning, ten oosten van de bedrijfshal, welke woning echter in verband met de op dat punt gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is komen te vervallen.

Beeldkwaliteit bebouwing

Naast de criteria die staan beschreven in de Welstandsnota Uden 2009 is een aantal aanvullende criteria geformuleerd.

Architectuur en oriëntatie:

- Ingetogen bebouwingskarakteristiek met een heldere vormgeving.
- Op perceelsniveau vormen de woning en het bijgebouw één ensemble.
- Het woonhuis oriënteert zich blijvend naar de Hoefstraat.

Bouwmassa en dakvorm:

- Archetype van een gebouw, volume met een kap, is uitgangspunt bij zowel de woning als de hal.
- De kap van de woning is een zadeldak met wolfseinden als optie.
- De kap van de hal is een zadeldak of een schilddak, met dakvlak richting het buitengebied (noord- en westzijde).

- In het kader van een goede landschappelijke inpassing dient op het niveau van het bouwplan te worden bekeken of rekening houdend met het soort bedrijf de bedrijfsbebouwing op basis van een asymmetrisch profiel zo veel mogelijk uitgevoerd kan worden met lagere goothoogtes aan de landschappelijk noordwestelijke zijde in combinatie met hogere goothoogtes aan de binnenzijde, de zuidoostelijke zijde.

Kleur en materiaalgebruik:

- Het kleurenpalet is ingetogen en bestaat uit zwart, antraciet, grijstinten, bruintinten, rood-bruintinten of groentinten. Felle kleuren en onnatuurlijke kleuren zijn niet toegestaan.
- Wittinten en lichte kleuren zijn in de gevelbekleding alleen als accent toegestaan, mits het een toegevoegde waarde vormt voor het ontwerp.
- Kozijnen en dakgoten zijn wit.
- Natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, of materialen die een ingetogen/sobere uitstraling hebben. Grove damwandprofielen zijn niet toegestaan.
- De dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen (ongeglazuurd), leien, riet of golfplaten.
- De kleur van de dakbedekking is zwart of antraciet. Bij het gebruik van riet mag hiervan worden afgeweken, in dat geval is de natuurlijke kleur van riet toegestaan.

Op de volgende pagina zijn een aantal streef-/referentiebeelden opgenomen uit het beeldkwaliteitplan voor de nieuwe bebouwing.



Landschappelijke inpassing op perceelsniveau

Rondom het terrein zullen bestaande beplantingen worden gehandhaafd en aanvullend nieuwe houtsingels worden aangelegd. Hier is een natuurlijke, inheemse beplanting toegestaan. Er kan worden aangesloten bij de bestaande houtsingel ten noorden van het plangebied. De houtsingels bestaan uit een beplanting van inheemse soorten. De boomsoorten die toegepast mogen worden zijn: Zomereik (*Quercus robur*), Berk (*Betula pendula*), Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en Kers (*Prunus Avium*). De onderbegroeiing kan bestaan uit onder andere hazelaar (*Corylus avellana*), kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*), veldesdoorn (*Acer campestre*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*).

Het terrein mag worden omzoomd met een hekwerk, geplaatst aan de binnenzijde van de houtsingels, zodat het hekwerk vanaf de buitenzijde niet zichtbaar is. Gesloten hekwerken en schuttingen zijn niet toegestaan. Aan de voorzijde van de woonkavel, langs de Hoefstraat - Delstraat, zijn/blijven hagen gewenst. Hier kan worden aangesloten bij de bestaande hagen in de omgeving, door bijvoorbeeld meidoornhagen (*Crataegus monogyna*) toe te passen zoals elders langs de Delstraat en Hoefstraat.

Hieronder zijn een aantal referentiebeelden uit het beeldkwaliteitplan van de houtsingel, hagen en boomsoorten opgenomen.



2.4.2 Kwaliteitsverbetering landschap

Er zijn in dit verband in principe vier schaalniveaus voor de landschappelijke inpassing en investering te weten:

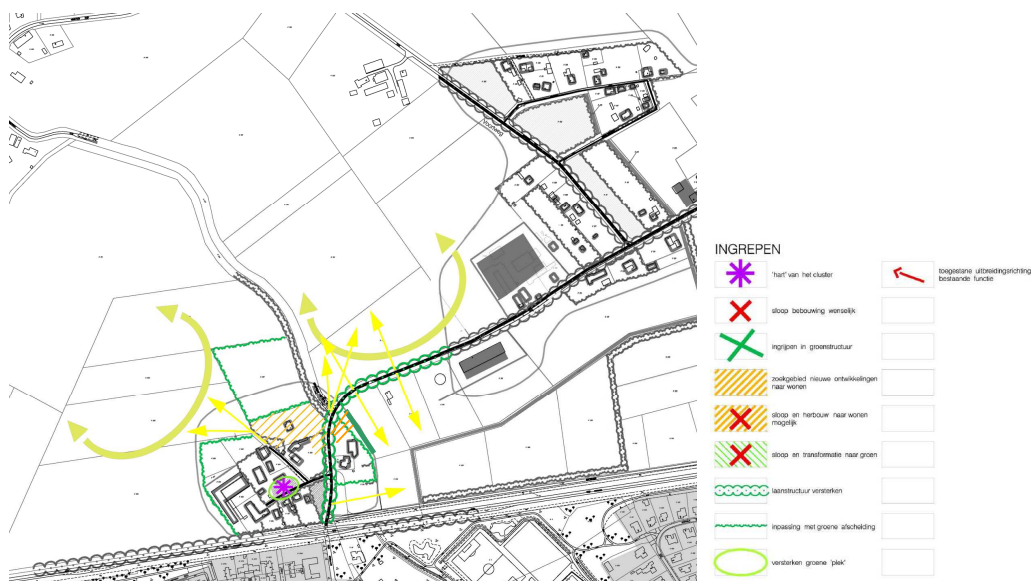
- 1 het perceelsniveau/plangebied;
- 2 de bebouwingsconcentratie Hoefstraat (waarbinnen het plangebied ligt);
- 3 het landschap rond de bebouwingsconcentratie Hoefstraat;
- 4 de nieuwe ziekenhuislocatie in Uden-Noord (tevens uitplaatsinglocatie van het kermisbedrijf), waar op gemeentelijk niveau integratie van Stad en Land plaatsvindt;

In het voorgaande is bij het aspect beeldkwaliteit al aangegeven welke landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering er op perceelsniveau binnen het plangebied zal plaatsvinden. Dit wordt/is in een overeenkomst tussen gemeente en het kermisbedrijf opgenomen en wordt ook planologisch veilig gesteld door een specifieke bestemming Groen.

De overige schaalniveaus komen hierna achtereenvolgend kort aan de orde.

Bebouwingsconcentratie Hoefstraat (zie ook bijlage 2)

Naast de landschappelijke inpassing wordt extra geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Mogelijkheden binnen bebouwingsconcentratie Hoefstraat zijn hiervoor benoemd in de Aanvulling op de Beleidsnotitie Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2012 en welke als bijlage bij voorliggend plan is gevoegd. Deze mogelijkheden bestaan voornamelijk uit de inpassing van bedrijfsgebouwen aan de oost- en westzijde van de bebouwingsconcentratie met beplanting. Daarnaast is op een tweetal locaties, aan de oostzijde van de bebouwingsconcentratie, beperkt ruimte voor de ontwikkeling van een tweetal nieuwe bouwlocaties. Daarbij moet wel het behoud van de zichten op het omliggende landschap gewaarborgd blijven.

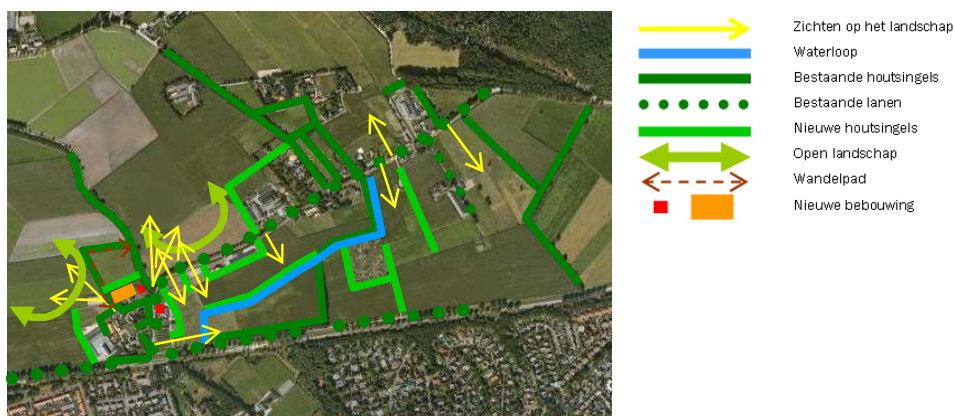


Landschap rond bebouwingsconcentratie Hoefstraat (zie ook bijlage 2)

In de omgeving van de bebouwingsconcentratie kan bovendien geïnvesteerd worden door het versterken van het halfopen landschap ten westen van de bebouwingsconcentratie en het behoud van de openheid ten noorden van de bebouwingsconcentratie. Het halfopen landschap kan versterkt worden door de aanleg van singels, bomenrijen en beekbegeleidende beplanting.

Ook kan hier het volkstuintencomplex beter worden ingepast met beplanting waardoor het onaantrekkelijke beeld vanaf de Rondweg aanzienlijk verbeterd.

Rondom de nieuwe ontwikkeling kan tevens een nieuw, onverhard wandelpad worden aangelegd. Dit nieuwe pad zal via de Hoefstraat naar het noorden lopen, langs de reeds aanwezige bomenrij en zal deze blijven volgen tot aan de bestaande houtsingel. Middels een doorsteek door deze houtsingel sluit het pad aan op de Hooistraat. Hiermee ontstaat voor de bewoners van bebouwingscluster Hoefstraat en voor de bewoners van de woonwijk direct ten zuiden van de Rondweg de mogelijkheid tot het maken van een ommetje.



Nieuwe ziekenhuislocatie, Uden-Noord

De verplaatsing van het bedrijf op zichzelf kan gezien worden als een verbetering van de kwaliteit van het landschap op de locatie van het nieuwe ziekenhuis. Door de verplaatsing wordt de daar beoogde integratie tussen stad (bebouwing ziekenhuis e.d.) en land (landschappelijke (her)inrichting met extra groen) mogelijk gemaakt in de vorm van een duurzame, hoogwaardige ontwikkeling van het ziekenhuisterrein in een groene omgeving.

Deze ontwikkeling wordt mede door de gemeente via een overeenkomst met het ziekenhuis concreet gerealiseerd en via het betreffende bestemmingsplan ook planologisch veilig gesteld.

Keuze landschapsverbetering

Naast de verzekerde landschappelijke inpassing/verbetering op perceelsniveau is een landschapsinvestering elders in de bebouwingsconcentratie Hoefstraat en/of in het omliggende landschap op kortere termijn onvoldoende of niet te realiseren door de bij voorliggende bedrijfsverplaatsing betrokken partijen (gemeente en kermisbedrijf).

Daarom is, mede in overleg met vertegenwoordigers van de provincie, er voor gekozen om de extra investering in te zetten op het hiervoor als laatst genoemde schaalniveau.

Op de nieuwe ziekenhuislocatie, Uden –Noord, zal via een bijdrage door gemeente aan de concrete invulling/realisering van de groencomponenten bij de integratie van Stad en Land ter plaatse een extra landschapsverbetering plaatsvinden.

Voor de hoogte van de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap die in dit verband, mede op grond van artikel 2.2 van de provinciale verordening ruimte, aan de orde is wordt verwezen naar 5.2.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

Omdat de voorbereidingsfase en de wettelijk vaststellingsprocedure van voorliggend bestemmingsplan overlappend is met het in die tijd veranderende formele provinciale beleidskader, in dit verband is bij de voorbereiding en toetsing van het voorliggende plan op enkele punten nog gekeken naar het voorheen geldende beleid als naar het recente provinciale beleid, zoals dat met name vanaf 1 maart 2011 vorm heeft gekregen.

De voorheen geldende Interimstructuurvisie (2008) is inmiddels vervangen door de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, zoals vastgesteld op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten (PS).

Daarnaast zijn zaken die voorheen vervat waren in de provinciale Paraplunota nadien vervangen door de regels van de provinciale verordeningen op het vlak van de ruimtelijke ordening, waarvan de meest recente versie de Verordening Ruimte 2012 is.

Gezien het voorgaande komen de Interimstructuurvisie en Paraplunota, die van betekenis waren bij de planvorming, hierna inhoudelijk niet meer aan de orde. Wel kan nog opgemerkt worden dat de beoogde ontwikkeling volgens voorliggende plan (ook) paste binnen de verschillende onderdelen van het provinciale beleid in dit verband, zoals dat tot voorheen gold.

Op een aantal voor het plan relevante onderwerpen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening, en met name de geldende Verordening ruimte 2012 wordt hierna nader ingegaan.

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is vastgesteld op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten (PS) en op 1 januari 2011 in werking getreden.

De Verordening ruimte kent een aantal opeenvolgende versies, waarbij na Fase 1 (2010) en Fase 2 (2010/2011) inmiddels de Verordening ruimte 2012, met ingang van 1 juni 2012, in werking is getreden.

In de Structuurvisie en Verordening ruimte wordt gestreefd naar zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent dat de provincie bij nieuwe ontwikkelingen wil dat zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en de in het gebied aanwezige waarden. Daarnaast wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap, waardoor het eventuele verlies aan omgevingskwaliteit wordt beperkt. Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen buiten bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd als binnen bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheden meer zijn.

Aangezien er, na uitvoerig overleg, geen locaties binnen bestaand bebouwd gebied beschikbaar zijn voor de verplaatsing van het bedrijf van de families Verstappen en Van Tuijl, wordt deze buiten bestaand bebouwd gebied gerealiseerd, maar binnen de bebouwingsconcentratie Hoefstraat, die tegen de kern Uden aan ligt.

Deze bebouwingsconcentratie is daartoe, bij besluit van de gemeenteraad van 26 mei 2012, nader begrensd en als zodanig aangewezen, in aanvulling op het geldende gemeentelijke beleidskader voor overeenkomstige ontwikkelingen in het buitengebied, gebaseerd op de (voorheen geldende) provinciale Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Die nadere begrenzing en aanwijzing met bijbehorend beleidskader is opgenomen in de Aanvulling Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden (zie ook bijlage 2).

Op de 'Structurenkaart' van de provinciale Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'Groenblauwe structuur – Groenblauwe Mantel'.



Figuur Uitsnede plangebied en omgeving Structurenkaart Structuurvisie en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011a). De rode cirkel geeft het plangebied weer.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Alleen extensieve functies zijn toegestaan, de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve stedelijke ontwikkelingen zijn beperkt. Ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als zij bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel passen en qua aard en schaal en rekening houden met omliggende waarden. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Volgens de provinciale Verordening ruimte 2012 zijn in relatie tot het voorliggende plan met name de volgende regels van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied:

— **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1):**

behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in de omgeving; zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van bestaande bouwlocaties en uitbreiding van het ruimtebeslag alleen als reële mogelijkheden binnen het bestaande ruimtebeslag ontbreken.

Hierop wordt hierna onder Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 11.6), Ad 1a, 3a t/m 3c, nader ingegaan, waar naar wordt verwezen.

— **Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2):**

financieel, juridisch en feitelijk moet verzekerd zijn dat een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering plaatsvindt van aanwezige of potentiële kwaliteiten, wat betreft bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en extensieve recreatieve mogelijkheden, die bovendien passen binnen de gemeentelijke ontwikkelingsvisie voor het gebied.

Hierop wordt hierna onder Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 11.6), Ad 2a en 3d, nader ingegaan, waar naar wordt verwezen.

— **Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 11.6):**

1) In de groenblauwe mantel is zowel een VAB-vestiging als een uitbreiding mogelijk van een niet-agrarische ontwikkeling, waaronder voor een niet-agrarisch bedrijf zoals hier het geval, onder de volgende voorwaarden:

- a) grootte bestemmingsvlak max. 5.000 m²;
- b) verzekerde sloop van overtollige bebouwing;
- c) geen bedrijvigheid milieucategorie 3 of hoger;
- d) maximaal één bedrijf per locatie;
- e) geen kantoorvoorziening met baliefunctie;
- f) geen detailhandel >200 m².

2) Tevens dient daarbij verantwoord te worden dat er sprake is van, in dit geval:

- a) een positieve bijdrage aan bescherming en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in geval van ligging in de groenblauwe mantel;

- b) een inrichting die een gunstige verhouding van tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- c) een bij de omgeving en aard van de ontwikkeling passend bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- d) een activiteit die niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling (> 100.00 bezoekers / overnachtingen per jaar).

3) In afwijking van het voorgaande is een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf in milieucategorie 1 of 2 met bestemmingsvlak van >5000 m² of een bestaand niet-agrarisch bedrijf in milieucategorie 3 of hoger, mits uit een nader verantwoording blijkt dat:

- a) financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het huidige bestemmingsvlak via zorgvuldig ruimtegebruik aan de ruimtebehoefte tegemoet te komen;
- b) er aantoonbaar ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c) financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of vestigen op een bedrijventerrein in een nabijgelegen stedelijk concentratiegebied, op een (boven)regionaal bedrijventerrein of op enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.
- d) de beoogde uitbreiding in redelijk verhouding staat tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1);
- e) sprake is / blijft van het voldoen aan de hiervoor onder 2a t/m 2d reeds genoemde punten / voorwaarden.

Ad 1a, 3a t/m 3c

Voorliggende ontwikkeling betreft het hergebruik van een zogenaamde VAB-locatie, in dit geval met de bestemming 'Woningen' conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. De omvang van de vigerende bestemming is circa 1.800 m². Zoals onder 2.2. is aangegeven is vanwege een aantal omstandigheden ter plaatse binnen enkele het vigerende bestemmingsvlak geen hervestiging van het onderhavige kermisbedrijf mogelijk. Daarvoor is ter plaatse een uitbreiding van het bestemmingsvlak noodzakelijk tot circa 6.880 m², zodat sprake is van een afwijking wat betreft punt 1a. Op grond van punt 3 is volgens de Verordening ruimte 2012 echter wat betreft de bedrijfsomvang een afwijking mogelijk ten behoeve van een bestaand bedrijf. Dat is hier het geval omdat het bedrijf elders in de omgeving (c.q. op de ziekenhuislocatie) al als zodanig bestaat en verplaatsing daarvan om zwaarwegende reden noodzakelijk is, zoals met name uiteengezet onder 1.1.

In dit verband dient tevens nadrukkelijk betrokken te worden dat er binnen het nieuwe bestemmingsvlak nadrukkelijk sprake is van een ruimtelijk - functioneel onderscheid tussen het noordelijke 'bedrijfsgedeelte' (circa 4.060 m²) en het zuidelijke 'woongedeelte' (circa 2.820 m²). Het bedrijf is verder qua maat en schaal vergelijkbaar met andere bedrijven in de bebouwingsconcentratie Hoefstraat en past als zodanig wat betreft functie en schaal binnen het gemeentelijk ontwikkelingskader voor de betreffende

omgeving op grond waarvan hergebruik door 'middelschalige' bedrijven (maximaal 5.000 à 7.500 m²) ter plaatse toelaatbaar wordt geacht.

Dit is vervat in de Aanvulling Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, Bebouwingsconcentratie Hoefstraat, die op 26 mei 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Op grond van het voorgaande en verdere verwijzing naar paragraaf 1.1, 2.2. en 2.3 van deze toelichting kan gesteld worden dat daarmee een afdoende verantwoording van de vereisten 3a t/m 3e gegeven is op grond waarvan een afwijkende omvang van het bestemmingsvlak ter plaatse noodzakelijk en toelaatbaar is, waarmee op deze punten aan de Verordening ruimte wordt voldaan.

Ad 1b t/m 1f en 2d

De enige overtollige bebouwing ter plaatse, in de vorm van een kleine loods binnen het noordelijke plangedeelte, wordt gesloopt. De bedrijfshal voor stalling heeft geen balie-functie, geen zelfstandig kantoor, geen verkoopruimte en heeft ook geen grootschalige bezoekersintensieve functie. Tevens is het voorliggende kermisbedrijf wat betreft milieuaspecten vergelijkbaar is met een categorie 2 bedrijf. Op grond daarvan kan, mede onder verwijzing naar paragraaf 2.2, 4.2 en hoofdstuk 6 van deze toelichting, alsmede de juridische regels van dit bestemmingsplan, gesteld worden dat het plan op die punten eveneens aan de betreffende voorwaarden / regels van de Verordening ruimte 2012 voldoet.

Ad 2a en 3d

Door middel van een goede landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de in het provinciaal beleid daarvoor opgestelde regels. Naast de landschappelijke inpassing op perceelsniveau wordt extra geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Hiervoor zijn mogelijkheden op diverse schaalniveaus: de bebouwingsconcentratie Hoefstraat, de omgeving van de bebouwingsconcentratie en de uitplaatsings- c.q. ziekenhuislocatie in Uden-Noord (integratie Stad en Land). De extra investering in landschappelijke kwaliteit ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is verzekerd door de gemeente op de locatie Uden-Noord. Op grond daarvan en onder verwijzing naar paragraaf 2.2, 2.4.1 (onderdeel Landschappelijke inpassing op perceelsniveau), 2.4.2, 4.2.1. en 4.3 kan gesteld worden dat het plan ook aan deze voorwaarden / regels van de Verordening ruimte 2012 voldoet. Voor de hoogte van de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap die in dit verband aan de orde is wordt verwezen naar 5.2.

Ad 2b en 2c

De karakteristieke bestaande boerderijgebouw wordt, als bedrijfswoning, behouden. Verder zal de nieuwe bedrijfshal op passende wijze stedenbouwkundig en architectonisch te midden van de omringende bebouwing en het landschappelijk groen ingepast worden. Op grond daarvan en onder verwijzing naar paragraaf 2.2 en 2.4.1 (onderdeel Beeldkwaliteit bebouwing), kan gesteld worden dat het plan ook aan deze voorwaarden / regels van de Verordening ruimte 2012 voldoet.

Conclusie:

Op grond van het voorgaande kan samenvattend geconcludeerd worden met betrekking tot de locatie dat de voorgestane ontwikkeling, zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen, past binnen de provinciale kaders zijnde de Structuurvisie ruimtelijke ordening en met name de regels van de Verordening ruimte 2012.

3.1.2 Reconstructieplan Peel en Maas

De gemeente Uden ligt in het plangebied van het reconstructieplan Peel en Maas. Het reconstructieplan Peel en Maas is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd door het Rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied Peel en Maas. Het plangebied is gelegen in Extensiveringsgebied – Overig, wat een integratie van landbouw en andere functies inhoudt. Dit betekent dat voorliggend initiatief mogelijk is op basis van het Reconstructieplan Peel en Maas. De relevante aspecten uit het reconstructieplan zijn opgenomen en doorvertaald in de Verordening ruimte.

3.1.3 Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (op 20 juli 2004 vastgesteld door GS van Noord-Brabant) omvatte het beleid voor bebouwingsconcentraties, zoals dat voorheen van toepassing was

Inmiddels is de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling als bindend kader vervallen, maar komt hier nog kort aan de orde omdat het als basis en kader heeft gefungeerd voor het gemeentelijke beleid in dit verband, zoals dat momenteel nog van toepassing is in relatie tot het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 2006.

In bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van het provinciale beleid in dit verband en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin.

Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Dit heeft de gemeente Uden gedaan, in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 (Zie ook 3.3.2). Daarnaast is door de gemeenteraad op 26 mei 2012 de 'Aanvulling Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden Bebouwingsconcentratie Hoefstraat', vastgesteld, die als separate bijlage 2 is toegevoegd aan voorliggend plan.

De provincie verwacht van de gemeente dat zij aangeeft welke functies zij passend vindt binnen de bebouwingsconcentraties. Voorts dienen de effecten van het toelaten van nieuwe functies en bebouwing op de omgeving mede te worden betrokken.

Dit is aangegeven in deze toelichting en de bijbehorende bijlage 2, op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat de voorliggende ontwikkeling past in de voorheen en ook momenteel nog geldende provinciale beleidskaders dienaangaande.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' is vastgesteld door de gemeenteraad op 15-02-2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16-10-2007. Op 27-11-2007 is het bestemmingsplan in werking getreden.

Het plangebied heeft op plankaart 1 grotendeels, aan de noord- en zuidoostzijde, de vigerende bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarde (Alca)'. Gronden aangewezen voor 'Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarde' zijn bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie, instandhouding van (beperkt) natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en aardkundige waarden, watergangen met een waterhuishoudkundige functie in verband met de onder a en b genoemde doeleinden en extensief dagrecreatief medegebruik. Daarnaast mogen de gronden slechts bebouwd worden met kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een oogpunt van dagrecreatief medegebruik.

Op plankaart 2 is de bestaande woning, op Hoefstraat 1, met een deel van de direct omringende grond (circa 1.800 m²) bestemd tot 'Woningen', met een daarvoor gebruikelijke bestemmingsregeling. Daarbinnen mag ter plaatse van de bestaande funderingen één woning worden gebouwd, van maximaal 600 m³ of maximaal de bestaande inhoud als die al meer bedraagt, en met een maximum goot- en bouwhoogte van resp. 5,5 m en 10 m en een dakhelling van 12° – 55°. Er mag bij de woning maximaal 100 m² aan bijgebouwen of overkappingen gebouwd worden en verder de overige gebruikelijke kleiner bouwwerken en terreinafscheidingen.

Het plangebied heeft op plankaart 3 de vigerende bestemmingen 'Extensiveringsgebied – overig', 'Agrarische hoofdstructuur (AHS-landschap)', 'Hoge/middelhoge archeologische verwachtingswaarde' en 'Straalverbinding'.

Ter plaatse van de bestemming 'Hoge/middelhoge archeologische verwachtingswaarde' dient de initiatiefnemer, voordat een ruimtelijke verandering of vergroting van een bestemmings- of bouwvlak, voor zover die meer dan 1,5 ha gaan bedragen, of de projectie van een nieuw bestemmings- of bouwvlak, een aanvullende archeologische inventarisatie te (laten) verrichten. Op basis van de vindplaatsen in Uden-Noord kan die verwachtingswaarde worden bevestigd.

Binnen de dubbelbestemming 'Straalverbinding' mag de bebouwingshoogte niet hoger reiken dan tot de onderkant (in m +NAP) van de betreffende straalverbinding.

3.2.2 Beleidsnotitie Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, met aanvulling bebouwingsconcentratie Hoefstraat

De beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden' is door de gemeenteraad, samen met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', vastgesteld.

In het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied is de notitie ook geaccepteerd door de provincie.

Daarnaast is een aanvulling opgesteld op deze beleidsnotitie voor bebouwingsconcentratie Hoefstraat, die is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2012 en die als separate bijlage 2 is toegevoegd aan voorliggend plan.

Het plangebied maakt in de aanvulling op de beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden' onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Hoefstraat en wordt aangeduid als: 'zoekgebied nieuwe ontwikkelingen'. Deze gebieden zijn aangewezen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door toevoeging van nieuwe bebouwing met een woonfunctie of een van de functies genoemd in de beleidsnotitie, waaronder ook niet-agrarische bedrijvigheid.

Conclusie

In aansluiting op het hergebruik van een bestaande woning als bedrijfswoning zal een nieuwe bedrijfshal voor het kermisbedrijf worden gerealiseerd.

De functie van de bedrijfshal is vergelijkbaar met statische opslag (middelschalig). Er wordt echter slechts beperkt gebruik van gemaakt, met name in de winter, buiten het kermisseizoen. Op grond daarvan is het kermisbedrijf vergelijkbaar met een overig niet-agrarisch bedrijf categorie 2 (middelschalig), zoals ook nog onder 4.2.3 aan de orde komt.

De ontwikkeling van een bedrijfswoning en bedrijfshal voor het kermisbedrijf in combinatie met de landschappelijke inpassing op perceelsniveau die de landschappelijke structuur ter plaatse ondersteunt, in combinatie met de nadrukkelijke ruimtelijk-functionele zonering die binnen het plangebied plaatsvindt tussen het eigenlijk noordelijke 'bedrijfsgebied' en het zuidelijke 'woongebied', vormt tevens een passende uitwerking van het streefbeeld zoals opgenomen in de 'Aanvulling Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, bebouwingsconcentratie Hoefstraat' (bijlage 2).

3.2.3 Landschapsbeleidsplan

De gemeente Uden heeft op 28 juni 2001 een landschapsbeleidsplan vastgesteld om in de toekomst te kunnen aansturen op een structurele aanpak van behoud, ontwikkeling en beheer van natuur en landschap, alsmede het opstellen van beleid voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Het landschapsbeleidsplan heeft tevens als bouwsteen gediend voor de herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Voor het plangebied geldt dat er gestreefd wordt naar een meer besloten agrarisch landschap met waardevolle lijnelementen. In het gebied waarin het plangebied ligt wordt onder andere gestreefd naar het herstellen van wegbeplantingen en het versterken van het coulisselandschap door nieuwe aanplant en verdichting van beplanting langs perceelsgrenzen.

Conclusie

Het initiatief sluit aan op de uitgangspunten van het landschapsbeleidsplan. Bij de ontwikkeling zullen de landschappelijke inpassing en investering bijdragen aan het versterken van het halfopen coulisselandschap. De landschappelijke inpassing en investering worden onder 2.2 en 2.4 en in bijlage 2, onder 3.15.7 nader toegelicht.

3.2.4 Interim Structuurvisie Uden 2009 - 2015

De gemeente Uden heeft op 11 februari 2010 de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 vastgesteld, waarin de kwaliteiten van wonen en werken, voorzieningen, infrastructuur, landbouw, water en cultuurhistorie in beeld zijn gebracht en waarin keuzes worden gemaakt voor de toekomst.

In de Interim Structuurvisie wordt nagegaan in hoeverre het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) uit het Uitwerkingsplan Uden-Veghel een bijstelling behoeft. Dit bleek niet nodig te zijn. Dit DRS is inmiddels betrokken bij en op onderdelen doorvertaald in de Structuurvisie ruimte en Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied ligt in het buitengebied. Voor het buitengebied wordt aangesloten op de verschillende provinciale beleidsstukken, zoals deze zijn opgenomen en doorvertaald in de Verordening Ruimte. Daarnaast wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan buitengebied en de daarbij behorende beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden'.

Volgens deze beleidsnotitie is in de bebouwingsconcentraties hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies en de toevoeging van nieuw bouwvolume (in de vorm van RvR-verbreed-woningen of passende bedrijfsbebouwing) onder voorwaarden mogelijk. Ondermeer de ligging en de draagkracht van het gebied bepalen de mogelijkheden voor hergebruik en/of de toevoeging van nieuwe bebouwing.

Conclusie

Het initiatief bestaat uit de bouw van een bedrijfshal in combinatie met het gebruik van een bestaande woning als bedrijfswoning te behoeve van een kermisbedrijf dat vergelijkbaar is met een (middelschalig) overig niet-agrarisch bedrijf categorie 2. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen bebouwingsconcentratie Hoefstraat, waarvoor een aanvullende beleidsnotitie is opgesteld, waarbinnen een en ander past. Het initiatief past hiermee binnen het beleid in de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015.

3.2.5 Welstandsnota Uden 2009

De Welstandsnota Uden 2009 is vastgesteld op 19 mei 2009. Het doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht, door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke welstandscriteria. Het welstandsbeleid vormt de basis voor een actief, inspirerend en open architectuurbeleid conform de doelstellingen van de wetgever.

Bebouwingscluster Hoefstraat is vergelijkbaar met bebouwingscluster Hultje. Dit cluster valt onder 'Historische bebouwingsclusters – Ambitieniveau B'. Hiervoor zijn een aantal criteria aangegeven waaraan voldoen moet worden. Deze criteria zijn onderverdeeld in vier categorieën: plaats/situering/karakteristiek, massa/vorm, gevelopbouw en kleur/materiaal/detaillering.

Conclusie

Zoals reeds onder 2.4 uiteengezet is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin wordt aangegeven dat bebouwingsconcentratie Hoefstraat valt onder 'Historische bebouwingsclusters – Ambitieniveau B' en dat de hierbij behorende welstandscriteria van toepassing zijn. Daarnaast zijn in dit beeldkwaliteitplan nadere eisen gesteld aan de verschijningsvorm van de bebouwing en landschappelijke inpassing. Het beeldkwaliteitplan (bijlage 1) zal als een apart document in het kader van het gemeentelijk welstandsbeleid aan de Welstandsnota toegevoegd worden en door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De volgende bronnen zijn in het kader van dit onderzoek gebruikt:

- het via internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);
- de website waarneming.nl;
- de website floraenfauancheck.nl in combinatie met soortenbank.nl met betrekking tot de potentieel te verwachten plantensoorten;
- de cd-rom 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant';
- landelijke en provinciale verspreidingsinformatie met betrekking tot planten, dagvlinders, vissen, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren, met name uit verspreidingsatlassen.

4.1.2 Aard van het plangebied en de ruimtelijke ingreep

Het plangebied ligt aan de Hoefstraat - Delstraat te Uden, in de bebouwingsconcentratie Hoefstraat, direct ten noorden van de rondweg en de bebouwde kom van Uden. In het plangebied bevindt zich op dit moment een schuur. Het terrein bestaat op dit moment grotendeels uit akker en grasland. Een klein deel van het terrein is verhard. Langs de oostzijde is een brede houtsingel aanwezig. De zuidzijde en westzijde van het plangebied zijn beplant met rijen bomen. Langs de noordrand van het plangebied staan enkele solitaire bomen. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de bouw van een nieuwe bedrijfshal met daarbij hergebruik van een bestaande (burger)woning als bedrijfswoning. Ten behoeve hiervan zal de aanwezige schuur moeten wijken. De beplanting zal indien mogelijk worden gehandhaafd.

4.1.3 Beschermde gebieden

Binnen of in de nabijheid van het plangebied (straal 3 km) zijn geen beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet (Natura 2000, Beschermde Natuurmonumenten, wetlands) aanwezig. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is wel in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Op ongeveer 1 km ten noorden van de planlocatie liggen gebieden die zijn aangewezen als EHS.

4.1.4 Beschermde soorten

Na verkenning van eerder genoemde bronnen blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn aangetroffen. Dit betreft onderstaande algemene (tabel 1 Flora- en faunawet) en/of zwaarder beschermde (tabel 2 en 3 Flora- en faunawet) soorten. Vogels zijn onderverdeeld in jaarrond beschermde soorten (categorie 1-4) en niet jaarrond beschermde soorten (categorie 5).

— Vogels

Categorie 1-4 (jaarrond beschermd): wespandief, havik, sperwer, buizerd, kerkuil, steenuil, ransuil, gierzwaluw, roek en huismus.

Categorie 5: torenvalk, bosuil, groene specht, zwarte specht, grote bonte specht, kleine bonte specht, boerenzwaluw, huiszwaluw, zwarte roodstaart, gekraagde roodstaart, grauwe vliegenvanger, bonte vliegenvanger, zwarte mees, pimpelmees, koolmees, boomklever, boomkruiper, ekster, zwarte kraai en spreeuw.

— Zoogdieren

Algemeen: egel, veldmuis, ree, bunzing, wezel, hermelijn, mol, konijn en haas.

Zwaarder beschermd: eekhoorn, das, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, franjestaart, baardvleermuis.

— Amfibieën

Algemeen: kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en bastaardkikker.

Zwaarder beschermd: Alpenwatersalamander, kamsalamander, heikikker, poelkikker en rugstreeppad.

— Reptielen

Zwaarder beschermd: levendbarende hagedis.

— Vissen

Zwaarder beschermd: kleine modderkruiper.

— Vlinders

Heideblauwtje.

— Flora

Drijvende waterweegbree en kleine zonnedauw.

Uit de soortgroep libellen zijn geen beschermde soorten zoals genoemd in tabellen 1, 2 en 3 van de Flora- en faunawet aangetroffen. Op basis van de beschikbare literatuurgegevens kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (algemene tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde vogels, zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, vlinders en flora.

Jaarrond beschermde categorie 1-4 vogelsoorten omvatten onder andere enkele in bomen broedende roofvogels. De meeste bomen op en om de planlocatie zijn jong en ongeschikt als nestplaats voor grote roofvogels. Roeken komen volgens de roekenkoloniekarta van de provincie Brabant niet op de planlocatie voor. In de schuur zijn geen invliegopeningen aanwezig die geschikt zijn voor uilen. Nesten van huismussen en gierzwaluwen zijn niet aanwezig.

Categorie 5 vogelsoorten zijn alleen jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Daarvan is in voorliggend plan geen sprake.

Dassenburchten komen volgens zoogdieratlas.nl niet op de planlocatie voor. De eekhoorn komt mogelijk wel op de planlocatie voor, maar als met name de grote bomen rondom het plangebied behouden blijven, zijn er geen problemen te verwachten. De schuur is (onder andere vanwege de dakbedekking) ongeschikt bevonden voor vleermuizen. Oude bomen met scheuren en gaten die kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen zijn niet aanwezig.

Vanwege de afwezigheid van water op de planlocatie kan de aanwezigheid van de zwaar beschermde soorten alpenwatersalamander, kamsalamander, heikikker, poelkikker, kleine modderkruiper en drijvende waterweegbree worden uitgesloten.

De rugstreeppad is een typische pioniersoort, die voorkomt op zandige terreinen met een hoge natuurlijke of door mensen ingebrachte dynamiek. Alhoewel in de huidige situatie het terrein ongeschikt lijkt voor de rugstreeppad wordt deze misschien wel aantrekkelijk zodra het terrein braak komt te liggen.

De levendbarende hagedis heeft in Nederland heide en hoogveen als voorkeurs habitat. De soort komt ook voor langs infrastructuur (spoorlijnen en wegbermen), bij struweel en bosranden en in een beperkt deel van de duinen. De levendbarende hagedis is een vochtminnende soort die in de voornoemde landschapstypen veel wordt aangetroffen op venoevers en ook wel langs lijnvormige wateren. Vanwege de habitateisen van deze soort lijkt het onwaarschijnlijk dat die op de planlocatie aanwezig is.

Vanwege de habitateisen van het heideblauwtje en de kleine zonnedauw kan de aanwezigheid van deze soorten op de planlocatie eveneens worden uitgesloten.

4.1.5 Consequenties voorgestane plannen

Er zijn er geen beschermde soorten op de planlocatie aangetroffen of te verwachten. Mogelijk wordt bij de start van de werkzaamheden het terrein wel geschikt voor de rugstreeppad.

Uit literatuurstudie is naar voren gekomen dat de rugstreeppad in de omgeving is waargenomen. De rugstreeppad is een typische pioniersoort, die voorkomt op zandige terreinen met een hoge natuurlijke of door mensen ingebrachte dynamiek.

Bij de start van de werkzaamheden wordt het terrein mogelijk aantrekkelijk voor rugstreeppadden. Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw wordt aanbevolen om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen);
- als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, paddenschermen te plaatsen;
- natte plekken af te dekken of te dempen.

Jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet op de locatie aanwezig. Alle vogels zijn echter beschermd tijdens het broedseizoen, indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa half maart tot en met half augustus). Op deze wijze zijn voor wat betreft vogels geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

4.1.6 Conclusie

Op 1 km van het plangebied liggen gebieden die deel uitmaken van de EHS. Vanwege de afstand tot deze gebieden en de kleinschaligheid van het project wordt verwacht dat er geen sprake zal zijn van een significant negatief effect op de EHS.

De voorgenomen plannen zullen naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Beschermde planten- en diersoorten zijn niet op de planlocatie aanwezig. Alleen de aanwezigheid van de rugstreeppad kan niet geheel worden uitgesloten. Aangeraden wordt eerder genoemde aanbeveling voor de rugstreeppad in acht te nemen. Wanneer men tijdens de werkzaamheden onverhoeds toch een rugstreeppad tegenkomt, dienen de werkzaamheden direct stilgelegd te worden. Een deskundige (bijvoorbeeld een medewerker van RAVON of een ecooloog) dient dan betrokken te worden en onder begeleiding van deze deskundige kunnen de aanwezige rugstreeppadden dan naar een andere geschikte locatie in de buurt worden overgeplaatst.

Voor het vangen en verplaatsen van de rugstreeppadden is geen ontheffing nodig. Het is namelijk niet de bedoeling de dieren (definitief) aan de natuur te onttrekken. Het is toegestaan om soorten te verplaatsen uit de directe gevarenzone naar een vergelijkbaar habitat in de directe omgeving. Voorwaarde is dat de soorten in één keer verplaatst worden, zonder onnodig oponthoud. Het vangen en verplaatsen moet gebeuren buiten de kwetsbare perioden (bijvoorbeeld voortplantingstijd) van de betreffende soort.

Voor wat betreft flora en fauna zijn er verder geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling in relatie tot de Flora- en faunawet.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In februari 2010 is er, in verband met grondtransacties, een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 met aanvullend onderzoek uitgevoerd door Ingenieursbureau Lankelma. De resultaten daarvan zijn de als volgt samen te vatten.

Dat formeel gezien de bodem ter plaatse niet geheel vrij is van verontreiniging (geen onverdachte locatie). Gezien de aard en mate van aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit een oogpunt van bodemkwaliteit bovendien geen beperkingen ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen.

Uit inspectieboringen rond de bebouwing zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Voor de kwaliteit van eventuele partijen vrijkomende grond dient formeel een partijkeuring uitgevoerd te worden.

Conclusie

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van nieuwe geluidgevoelige bebouwing planologisch mogelijk wordt gemaakt.

In het voorliggende bestemmingsplan, dat gewijzigd is vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, wordt niet meer voorzien in de bouw van een nieuwe (bedrijfs)woning binnen het plangebied. In plaats daarvan zal een bestaande woning, op Hoefstraat nr. 2, ingevolge dit bestemmingsplan als bedrijfswoning gebruikt worden.

Op grond daarvan is een akoestisch onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan niet meer nodig en is het eerder verrichte akoestisch onderzoek (Croonen Adviseurs, augustus 2010) dat als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, alsnog vervallen.

Conclusie

Geluidhinder vanwege wegverkeer is niet (meer) van belang in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan.

4.2.3 Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op de invloed op mogelijke ontwikkelingen.

Indien milieugevoelige en/of milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed uit en/of op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Andere bedrijven in de omgeving

Veehouderijen

De beoogde bedrijfswoning binnen het plangebied, waarvoor de bestaande woning Hoefstraat 2 als zodanig gebruikt gaat worden, is aan te merken als een geurgevoelig object. In de directe omgeving is een tweetal geurhinder veroorzakende veehouderijen gelegen, te weten een paardenhouderij op adres Delstraat 3-5 en een varkenshouderij op adres Delstraat 10.

Het plangebied ligt in een extensiveringsgebied kernen waar, op basis van de geurverordening, een geurnorm van 8,0 odour units per kubieke meter lucht is vastgelegd.

Uit een geurberekening omgekeerde werking (geurbelasting wordt berekend vanaf grens van het bouwblok) blijkt dat de geurcontour van 8 odour units niet in het plangebied ligt (de geurbelasting van de varkenshouderij aan de Delstraat 10 is 2,2 ou).

Voor een paardenhouderij gelden geen geurnormen op basis van odour units, maar vaste afstanden. De afstand van de paardenhouderij tot het plangebied is circa 100 m, zodat aan de vaste afstandsvereisten van de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan.

Omdat sprake is het gebruik van een bestaande woning als bedrijfswoning worden de omliggende agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Ook is de afstand van de bedrijfswoning tot die bedrijven zodanig dat wat betreft geurhinder een voldoende woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning gewaarborgd is.

Niet-agrarische bedrijven

Omliggende niet-agrarische bedrijven zijn gelegen op de adressen Hoefstraat 5 (Van de Elzen, dienstverlening ten behoeve van de landbouw, richtafstand 50 m), Delstraat 1 (Hoveniersbedrijf Van Esch, richtafstand 10 m) en Delstraat 3 (Tinkerboerderij, richtafstand 50 m). Deze richtafstanden reiken niet tot het plangebied en ook niet tot de daarbinnen gelegen bedrijfswoning. Omdat sprake is het gebruik van een bestaande woning als bedrijfswoning worden de omliggende niet-agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Anderzijds is de afstand van de bedrijfswoning tot die bedrijven zodanig dat daarmee wat betreft bedrijfshinder een voldoende woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning gewaarborgd is.

Conclusie

Geur afkomstig van omliggende veehouderijen is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Omliggende niet-agrarische bedrijven zijn ver genoeg van het plangebied gelegen en vormen eveneens geen belemmering.

Kermisbedrijf

Een kermisbedrijf is een vrij specifieke bedrijfsactiviteit, omdat het bedrijf feitelijk elders wordt uitgeoefend en de vestigingsplaats vooral wordt gebruikt voor stalling en onderhoudswerkzaamheden. Gedurende langere periode in het jaar zijn de betreffende kermisattracties niet op de bedrijfslocatie.

De activiteiten van de kermisbedrijven hebben een milieubelasting met als grootste indicatieve afstand 30 m tot nabij gelegen woningen. Deze 30 m geldt vanwege het aspect geluid (vergelijkbaar met 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en service-bedrijven' uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'). De kermisexploitanten worden, vanwege de activiteiten 'opslaan en onderhouden van kermisattracties', gezien als inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Er vindt echter slechts beperkte stalling plaats en ook de transportbewegingen zijn beperkt. Deze zijn met name buiten het kermisseizoen, in de winter, te verwachten. Gedurende de rest van het jaar wordt het kermisbedrijf (zeer) beperkt gebruikt. Daarnaast vindt onderhoud en reparatie voornamelijk binnen plaats, de buitenruimte wordt alleen periodiek gebruikt voor stalling van eigen vrachtwagens.

Voorvoemde richtafstand van 30 meter wordt met name veroorzaakt door het milieu-aspect geluid, als gevolg van transportbewegingen op het terrein van de inrichting, in de richting van geluidgevoelige objecten in de directe omgeving.

De eigen bedrijfswoning wordt in dit verband niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. Dat geldt wel voor woningen van derden, op grond waarvan één woning, te weten Hoefstraat 1, een geluidgevoelig object is dat gelegen is binnen voornoemde richtafstand.

Het geluid afkomstig van de toekomstige inrichting (industrielawaai), met name de piekgeluiden afkomstig van zwaar vrachtverkeer, is inzichtelijk gemaakt. Het doel is 2-ledig: het woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen dient te worden gewaarborgd en de inrichting van de kermisexploitant dient te kunnen voldoen aan de geluidsnormen Wet Milieubeheer (activiteitenbesluit).

Uit de eerste indicatieve geluidsberekeningen blijkt dat de transportbewegingen en overige te verwachten bedrijfsactiviteiten resulteren in een gemiddelde geluidsbelasting waarmee het woon- en leefklimaat in de directe omgeving wordt gewaarborgd. De gemiddelde geluidsbelasting op de omliggende woningen is gelet op de te verwachten activiteiten niet hoger dan 45 dB(A) etmaalwaarde.

Tevens is de maximale geluidsbelasting in beeld gebracht op de omliggende woningen (piekbelasting). Hiervoor zijn de zware transportbewegingen op het terrein van de inrichting bepalend. Zonder geluidsreducerende maatregelen is de maximale geluidsbelasting hoger dan de 'norm' van 70 dB(A). Om de woonomgeving te beschermen en tevens er voor te zorgen dat de inrichting kan voldoen aan de geluidsnormen uit het activiteitenbesluit wordt de mogelijkheid gecreëerd in het bestemmingsplan (via de planregels) om een geluidswal/-scherm aan te leggen.

Deze geluidswal, met een maximale planologische hoogte van 5 meter en een lengte van circa 30 meter aan de zuidwestzijde van het bedrijfsterrein, reduceert het geluid van de inrichting dusdanig richting de bestaande woning Hoefstraat 1 dat het bedrijf zijn activiteiten kan ontplooiën en dat er tevens een goed woon- en leefklimaat bij die woning wordt gewaarborgd.

Planologisch wordt er middels deze mogelijkheid om een geluidsafscherming aan te leggen gewaarborgd dat de functie bedrijf ten opzichte van de woningen kan worden gerealiseerd.

De kermisexploitant van de inrichting dient in het kader van de Wet Milieubeheer een melding c.q. vergunning in te dienen waarin zijn activiteiten worden weergegeven (gelet op de aard en omvang van het bedrijf: melding activiteitenbesluit), inclusief de milieu-belasting veroorzaakt op de woonomgeving. De geluidsnormen uit het activiteitenbesluit waarborgen eveneens een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen.

Conclusie

De gemiddelde geluidsbelasting is niet hoger dan 45 dB(A). Om te voldoen aan de normen voor piekbelasting wordt de mogelijkheid gecreëerd om een geluidsafscherming aan te leggen. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee gewaarborgd.

4.2.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het voorgestane initiatief heeft betrekking op de vestiging van een kermisbedrijf van beperkte omvang met een bedrijfshal. Het daarvan te verwachten extra verkeer ligt ver beneden de genoemde drempel (van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg).

Conclusie

Het initiatief behelst de vestiging van een kermisbedrijf met de bouw van een daarvoor benodigde bedrijfshal. Deze ontwikkelingen veroorzaakt een relatief gering aantal verkeersbewegingen. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.



Figuur: uitsnede omgeving plangebied Risicokaart Provincie Noord-Brabant (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

Inrichtingen

Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de beoogde locatie niet ligt binnen de risicocontouren (PR en GR) van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) van toepassing is.

Transport gevaarlijke stoffen

De beoogde locatie ligt in de onmiddellijke nabijheid van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (afstand <200 m, Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Op grond hiervan zou door het college van B&W een verantwoording van het groepsrisico moeten worden afgelegd.

Onlangs heeft de minister van VROM in een brief aan de gemeenten aangegeven, dat bij externe veiligheid voor transportroutes geanticipeerd dient te worden op het concept-Besluit transportroutes externe veiligheid inrichtingen.

In dit conceptbesluit is in artikel 7, lid 2 opgenomen dat de verantwoording van het groepsrisico achterwegen kan worden gelaten, indien de toenamen van:

- a het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen met niet meer dan tien procent toeneemt en
- b 1 het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen met niet meer dan tien procent toeneemt en
2 de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen niet wordt overschreden.

Vanwege de geringe toename van het aantal personen in het invloedsgebied van de weg (200 m) na realisatie van het plan en vanwege het reeds geringe aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied van de weg voor realisatie van het plan, wordt aan bovenstaande criteria voldaan en hoeft voor het plan door het college van B&W geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd.

Buisleidingen gevaarlijke stoffen

De beoogde locatie is niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Er zijn in het kader van de externe veiligheid geen bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging voor de locatie Hoefstraat - Delstraat te Uden.

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Voor de watertoets hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten zijn in deze paragraaf benoemd en uitgewerkt.

Deze uitgangspunten sluiten aan op en/of zijn afkomstig uit het (algemene) beleid van Waterschap Aa en Maas, zoals dat onder meer is opgenomen in het Waterbeheerplan 2010-2015. Vanuit dit plan gelden geen rechtstreekse opgaven of beperkingen voor de locatie van het plangebied en/of het voorgestane initiatief.

In het gemeentelijk waterplan zijn voor de locatie geen specifieke doelstellingen of uitgangspunten opgenomen.

Waterhuishoudkundige situatie

Volgens de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant bestaat de bodem van het plangebied uit leemarm en zwak lemig fijn zand en wordt deze geclassificeerd als hoge zwarte enkeerdgrond.

De grondwaterstand is laag. Voor het plangebied geldt grondwatertrap VII. Voor deze trap geldt een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van tussen 80 en 140 cm onder maaiveld en een Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 cm onder maaiveld. De bodem in het plangebied is derhalve zeer geschikt voor infiltratie. Momenteel infiltreert het hemelwater rechtstreeks in de bodem.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 9.050 m², maar enkel op het noordelijke 'bedrijfsgedeelte' van circa 4.060 m² vinden nieuwe ontwikkelingen plaats als gevolg waarvan in de toekomstige situatie maximaal circa 4.000 m² verhard zal worden, in de vorm van nieuwe bebouwing en bestrating.

Invloed van de voorgenomen ontwikkeling

Aan de hand van de beleidsuitgangspunten van het Waterschap wordt hierna beschreven hoe bij de voorgenomen ontwikkeling wordt omgegaan met de waterhuishouding binnen het plangebied.

Wateroverlastvrij bestemmen

In het plangebied wordt geen wateroverlast vanuit oppervlaktewater verwacht.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het verharde oppervlak binnen het plangebied maximaal met circa 4.000 m² toenemen.

De hoeveelheid verharding in de toekomstige situatie dient geen negatieve verandering in de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied tot gevolg te hebben.

Door middel van de HNO-tool van het waterschap (zie bijlage) is berekend wat in de nieuwe situatie de benodigde hemelwaterberging is bij twee extreme neerslagomstandigheden: eens in de 10 jaar (T=10) en eens in de 100 jaar (T=100). Voor T=10 is een berging berekend van 203 m³, voor T=100 is dit 277 m³. De parameters die gebruikt zijn voor deze berekening en de uitkomsten ervan zijn in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het waterschap vereist een berging van hemelwater in een T=10 situatie. De bergingsvoorziening van 203 m³ kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door middel van de al eerder genoemde grindkoffers, onder de verharding of in de vorm van zaksloten aan de randen van het verharde oppervlak of het omringende groen, of in de tuin achter de bedrijfswoning. Daarnaast kan er ook voor worden gekozen het water (tijdelijk) op te vangen in een vijver of andersoortige waterpartij (poel) binnen de plangrenzen of eventueel het direct aangrenzende agrarische gebied.

De exacte ligging en uitvoering van de bergingsvoorziening wordt na overleg met het waterschap en de gemeente bepaald.

Voorkomen van vervuiling

Om verontreiniging van grondwater te voorkomen worden enkel duurzame (niet-uitlogende of gecoate) materialen toegepast. Tevens wordt aangeraden om terughoudend te zijn met bestrijdingsmiddelen en strooizout.

Gescheiden houden van schoon en vuil water

Door het vuilwater af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater vast te houden in het plangebied zullen beide waterstromen gescheiden blijven.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Hergebruik van hemelwater is in het plangebied geen geschikte oplossing. De bodem is echter zeer geschikt voor infiltratie, zodat gekozen wordt voor een bergingsvoorziening om het hemelwater (tijdelijk) te bergen.

Buffering is geen optie, vanwege de afwezigheid van oppervlaktewater. Afvoer van hemelwater vindt alleen plaats wanneer de bergingsvoorziening de hoeveelheid water tijdelijk niet aan kan (noodoverloop op tuin/noordoostelijk deel plangebied).

Meervoudig ruimtegebruik en water als kans

De bergingsvoorziening kan door middel van de vijver(s), onder de verharding of in de tuin gerealiseerd worden.

Overleg met de waterbeheerder(s)

In de periode van het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan is de waterparagraaf beoordeeld door het waterschap. Voor zover de reactie van het waterschap daartoe aanleiding geeft, zullen de eventuele resultaten/aanpassingen op basis daarvan op deze plaats te zijner tijd nog vermeld worden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft ten opzichte van de huidige situatie een indicatieve maximale toename van 4.000 m² verhard oppervlak tot gevolg. Volgens richtlijnen van het waterschap dient binnen het plangebied een bergingsvoorziening van 203 m³ te worden gerealiseerd. De exacte ligging en uitvoering van de bergingsvoorziening wordt na overleg met het waterschap en de gemeente bepaald. Het afvalwater wordt, gescheiden van het hemelwater, afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (zie ook de figuur hierna) heeft het plangebied een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Op basis hiervan is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk, om inzicht te bieden in de daadwerkelijk te verwachten archeologische waarden in de bodem van het plangebied.

Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn verder geen aanduidingen opgenomen binnen het plangebied of de directe omgeving.

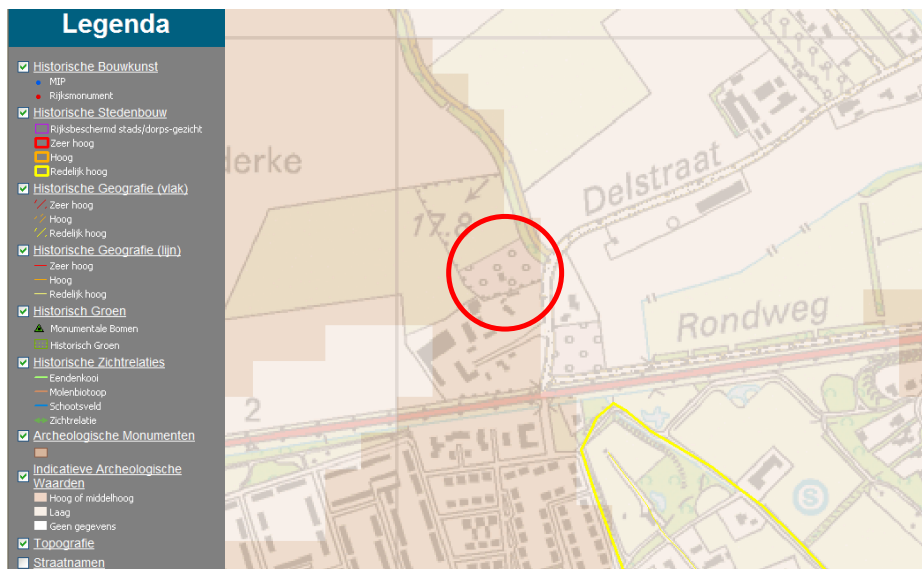
Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan, is door het RMB een notitie opgesteld, waarin het aspect archeologie nader onderzocht wordt. In deze notitie is het volgende geconcludeerd. Binnen het plangebied zelf heeft tot op heden nog geen archeologisch onderzoek plaats gevonden. De kans op archeologische resten binnen het plangebied wordt hoog geacht. Het plangebied ligt op een zandrug met enkeerdgrond. Archeologische verwachtingen voor dergelijke gebieden zijn doorgaans hoog. Archeologisch onderzoek heeft binnen het nabijgelegen plangebied Uden-Noord, dat op eenzelfde ondergrond ligt (hoge enkeerdgrond), grootschalige bewoningssporen uit de Prehistorie en Romeinse tijd aan het licht gebracht. Het onderhavige plangebied staat op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) dan ook aangegeven als een zone met hoge trefkans.

De geplande bouw en daarbij behorende graafwerkzaamheden kunnen leiden tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische resten. Voorafgaand aan de bouw dient dan ook een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaats te vinden om vast te stellen of er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn. Omdat inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven de meest geëigende onderzoeksmethodiek is om archeologische vindplaatsen te karteren in dergelijke zandlandschappen (met enkeerdgronden), en omdat er geen aanleiding is om aan te nemen dat in (delen van) het plangebied in het verleden bodemverstoring heeft plaatsgevonden, is besloten om geen booronderzoek uit te voeren.

Aangezien er nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden in het plangebied, zijn er nog geen behoudenswaardige contouren voor de verbeelding beschikbaar. Dit houdt in dat het gehele bestemmingsplangebied op dit moment in aanmerking komt voor een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Het bestemmingsplangebied heeft een oppervlakte van circa 9.050 m². De archeologische stratigrafie en diepte van vondstlagen is vooralsnog onbekend. Deze dienen vastgesteld te worden tijdens het proefsleuvenonderzoek. De diepte van vondstlagen (en het sporenniveau) wordt mede bepaald door de dikte van het erboven liggende esdek. Uitgaande van de bevindingen in plangebied Uden-Noord (een bouwvoor van gemiddeld 40 cm, een esdek van maximaal 1 m dikte) zou het sporenveld ca 40-140 cm onder maaiveld kunnen liggen. De dikte van voornoemde lagen vertoont binnen de regio echter lokale afwijkingen.

Omdat er nog geen uitspraken gedaan kunnen worden over de daadwerkelijke diepte van archeologische waarden in de bodem van het plangebied, zijn voor alle bodemingenrepen archeologische voorwaarden opgenomen in relatie tot aan een bouw-, sloop-, of aanlegvergunning zoals vastgelegd in de planregels.



Figuur: uitsnede plangebied en omgeving Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2006).

Conclusie

Op basis van de hiervoor aangegeven wijze van bescherming, via aparte regels met betrekking tot archeologisch vooronderzoek dat vooraf dient te gaan aan het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het archeologische bodemarchief aan kunnen tasten is, zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling uit een oogpunt van dit aspect.

4.5 Infrastructuur

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Verkeersinfrastructuur

Het perceel wordt aan de voorzijde ontsloten via de Delstraat. Door de ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet. Het gebruik van het plangebied in de toekomstige situatie zal geen significante gevolgen hebben voor wat betreft verkeersaantrekkende werking. Derhalve zijn er vanuit het oogpunt van verkeersinfrastructuur geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Er zijn in het kader van infrastructuur geen bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging voor de locatie Hoefstraat - Delstraat te Uden.

4.6 Landschap

Zoals reeds opgenomen onder 2.4 wordt de locatie landschappelijk ingepast door middel van bestaande en nieuwe houtsingels en hagen. Daarnaast wordt extra geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit op de locatie van het nieuwe Ziekenhuis in Uden-Noord, waar integratie van stad en land plaatsvindt. Voor de hoogte van de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap die in dit verband, mede op grond van artikel 2.2 van de provinciale verordening ruimte, aan de orde is wordt verwezen naar 5.2.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling zal een verhoging van de landschappelijke kwaliteit in het buitengebied tot gevolg hebben. Er zijn wat betreft het landschap geen bezwaren tegen de bestemmingsplanherziening voor de locatie Hoefstraat - Delstraat te Uden.

4.7 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante planologische aspecten voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Hoefstraat - Delstraat blijkt dat er vanuit deze aspecten geen directe belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Financiële uitvoerbaarheid

5.1 Overeenkomst

De voorgestane ontwikkeling is een samenwerking tussen gemeente en de families van het kermisbedrijf. Er is overeengekomen met de families dat de gemeente zorg draagt voor de herziening van het bestemmingsplan die noodzakelijk is om de bedrijfshal, met de nabije bestaande woning als bedrijfswoning, te realiseren.

Naast de kosten verbonden aan de herziening van het bestemmingsplan zijn er geen kosten voor de gemeente te verwachten omdat daarin, via verschillende grondaankooptransacties die in dit verband plaatsvinden tussen de partijen c.q. via het exploitatieplan voor de nieuwe ziekenhuislocatie in feite al voorzien is, ten behoeve van investering in de landschappelijke kwaliteit van Stad en Landschap ter plaatse.

5.2 Landschappelijke investering

Wat betreft de hoogte van de vereiste investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap die in dit verband, mede op grond van artikel 2.2 van de provinciale Verordening ruimte, aan de orde is kan het volgende worden opgemerkt.

De zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking wordt verleend.

Op de onderhavige locatie is sprake van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd. Om te bepalen of en zo ja welk bedrag er aan financiële tegenprestatie in de vorm van een storting in een landschapsfonds gedaan zou moeten worden is onderstaande berekening gemaakt.

Op basis van deze berekening kan de waardevermeerdering van de “rode” ontwikkeling omgerekend worden naar euro's die worden ingezet voor “groene” ontwikkeling, in dit geval ter plaatse van de nieuwe ziekenhuislocatie in het kader van de integratie van Stad en Land aldaar.

Perceel 1: kadastraal bekend Gemeente Uden , sectie R, nummer 283.

Bestaande bestemming: 1761m² VAB ; 1014 m² huisweide.

Nieuwe bestemming: 2775 m² bedrijfsbestemming

Waardevermeerdering:

De bestemming VAB wordt in waarde gelijkgesteld met de bestemming “bedrijfswoning”. De waardevermeerdering op dit perceel zit in het feit dat het agrarisch erf van 1014 m² thans een bedrijfsbestemming krijgt.

De waarde in bestaande situatie bedraagt van € 20,-,- per m²

De waarde van de bedrijfsbestemming is € 60,- per m²

De waardevermeerdering bedraagt per m² x (€ 60,- minus € 20,- per m²) = € 40,-per m², zijnde voor een oppervlakte van 1014 m² een bedrag van € 40.560,- (+).

Perceel 2: kadastraal bekend gemeente Uden, sectie R 286.

Bestaande bestemming: "Alca bestemming", met een getaxeerde waarde van 6669 m² x € 10,- = € 66.690,-.

Nieuwe bestemming: 4050 m² bedrijfsbestemming, waarvan 1000 m² bebouwd, met een getaxeerde waarde van € 242.500,-

Dit geeft per saldo een waardevermeerdering van € 242.500,- minus € 66.690,- = €175.810,- (+).

Landschappelijke kwaliteitsverbetering en waardevermeerdering op locatie

Ter inpassing van de nieuwe bestemming wordt op de beide percelen geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering in de vorm van de aanleg van Groen, met een oppervlakte van 2200 m².

De waarde van deze investering bedraagt: 2200 m² x € 10,- per m² = € 22.000,-.

Kosten beplanting / aanleg/ onderhoud : € 25.000,-.

Totale investering in kwaliteitsverbetering op locatie bedraagt aldus: € 47.000,- (-/-).

Totale waardevermeerdering door bestemmingswijziging: € 40.560,- (perceel 1) + € 175.810,- (perceel 2) -/_ € 47.000,- (verbetering beide percelen) = € 169.370,-.

Bijdrage in LIR (ten behoeve van de nieuwe ziekenhuislocatie)

Op basis van deze berekening bedraagt de bijdrage in LIR 20 % van € 169.370,- = € 33.874,-

6 Juridische planopzet

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een bedrijfswoning en een bedrijfshal ten behoeve van de stalling en het onderhoud van kermisattracties en de landschappelijke inpassing hiervan. Qua bestemming is daarom gekozen voor 'Bedrijf - Kermis' en 'Groen'.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de RO-standaarden. Daarnaast is inhoudelijk zo veel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Uden.

Binnen de bestemming 'Bedrijf - Kermis' is het toegestaan gebouwen op te richten voor de opslag, stalling, onderhoud en reparatie van kermisattracties en een bedrijfswoning. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, wegen en paden, groen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor de bedrijfshal en de bedrijfswoning zijn bouwvlakken opgenomen en regels voor de maximale inhoud, bouw- en goothoogte en dakhelling. Bij de bedrijfswoning is het toegestaan (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen op te richten, waarbij tevens regels gelden voor de maximale oppervlakte, situering en bouw- en goothoogte.

Het is niet toegestaan buiten de bedrijfsgebouwen op te slaan, te stallen, onderhoud te plegen of te repareren. Het zuidelijke perceelsgedeelte rond de bedrijfswoning, met de functieaanduiding 'bedrijfswoning', mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van het (bedrijfs)wonen en daarmee derhalve niet voor voornoemde bedrijfsactiviteiten alsmede het parkeren van bedrijfsvrachtwagens.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn afschermdende groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, geluidwerende, water en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen toegestaan. Het is alleen toegestaan lage bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen. Om de landschappelijke en visueel-afschermende waarden van het groen te beschermen is een omgevingsvergunning voor het aanleggen opgenomen, op grond waarvan bepaalde werkzaamheden die een mogelijke aantasting van die waarden tot gevolg kunnen hebben (omgevings)vergunningplichtig zijn.

Ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem van het plangebied is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', met bijbehorende regels opgenomen.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoefstraat - Delstraat' is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, recent vooroverleg worden gezonden naar de betreffende instanties, te weten: VROM-inspectie Ministerie Infrastructuur & Milieu, provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas. De (eventuele) reacties zullen bij de vaststellingsprocedure van het plan betrokken worden.

Met de provincie Noord-Brabant heeft in eerdere stadia meerdere malen overleg plaatsgevonden over het initiatief. In deze overleggen heeft de provincie aangegeven met het initiatief te kunnen instemmen.

7.2 Inspraak

Het plan is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, voor een ieder ter inzage gelegd vanaf 4 november 2010 gedurende zes weken, waarbij de mogelijkheid is geboden om inspraakreacties in te dienen.

In deze periode is één inspraakreactie binnengekomen. Op basis van een daartoe strekkend collegebesluit is besloten de ontwerpversie van voorliggend plan aan te passen. Deze aanpassing betreft het toevoegen van een zoekgebied voor nieuwe ontwikkeling naar wonen aan de oostzijde van de bebouwingsconcentratie. Deze aanpassing is in voorliggende toelichting (2^e afbeelding onder 2.4.2) verwerkt.

7.3 Ter inzage legging en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2011, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

In deze periode is één zienswijze binnengekomen, van de Welstandscommissie. De zienswijze is tijdig binnengekomen en derhalve geldig. Op basis van deze zienswijze is een aantal relatief kleine aanpassingen doorgevoerd in de situering van de nieuwe bedrijfswoning (zoals die vervat was in het ontwerpbestemmingsplan, maar die als gevolg van de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan alsnog is vervallen) alsmede in het toegestane materiaalgebruik voor de bebouwing, waardoor de bebouwing beter in de omgeving wordt ingepast.

Nadien is er vanaf medio 2011 tot medio 2012 meerdere malen overleg geweest tussen de gemeente en de families Verstappen en Van Tuijl van het kermisbedrijf over de realisatiemogelijkheden en de daaraan verbonden voorwaarden van de door hen gewenste nieuwe bedrijfswoning aan de zijde van de Delstraat.

Daaruit is gebleken dat de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning, op basis van een daarvoor door de families te verwerven Ruimte-voor-ruimte titel waarvan in het ontwerpbestemmingsplan nog werd uitgegaan, niet realiseerbaar is.

Uiteindelijk is er overeenstemming bereikt over de verkoop en het gebruik van de bestaande (burger)woning op Hoefstraat 2, die al geruime tijd aan de familie verhuurd wordt, als bedrijfswoning bij het kermisbedrijf.

Naar aanleiding daarvan heeft, op basis van ambtshalve voorgestelde aanpassingen, de gemeenteraad het bestemmingsplan op dat onderdeel gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarbij zijn in het bestemmingsplan met name wijzigingen aangebrachte in de verbeelding en de (gebruiks)regels wat betreft de aanduiding 'bedrijfswoning' en ook de omringende bestemming 'Groen'. Daarnaast zijn ook diverse onderdelen van de toelichting gewijzigd die verband houden met veranderde situatie wat betreft de bedrijfswoning.

Verder zijn er, mede gezien de inmiddels verstreken tijd sedert de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, op ambtshalve voorstel, ook een aantal aanpassingen doorgevoerd in de plantoelichting die wenselijk of noodzakelijk werden geacht vanwege inmiddels op onderdelen gewijzigde planologische kaders (zoals de actuele provinciale Verordening ruimte 2012).

Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar het raadsbesluit van 20 december 2012 en het daaraan ten grondslag liggende voorstel tot (gewijzigde) vaststelling van dit bestemmingsplan.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Croonen Adviseurs. (2011). *Integraal ruimtelijk beeldkwaliteitplan Hoefstraat - Delstraat*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs. (2010). *Rapport akoestisch onderzoek Hoefstraat - Delstraat. Gemeente Uden*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2007a). *Bestemmingsplan Buitengebied 2006*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2007b). *Beleidsnotitie Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Gemeente Uden (2001). *Landschapsbeleidsplan*. Uden: Gemeente Uden.
- Gemeente Uden (2010). *Interim Structuurvisie Uden 2009-2015*. Uden: Gemeente Uden.
- Gemeente Uden (2009). *Welstandsnota Uden 2009*. Uden: Gemeente Uden.
- Lankelma Geotechniek B.V. (2010). *Rapport Verkennend/aanvullend bodemonderzoek Locatie aan de Hoefstraat 2 te Uden*. Oirschot: Lankelma Geotechniek B.V.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2012). *Verordening ruimte 2012 Provincie Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2004). *Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005a). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005b). *Reconstructieplan Peel en Maas*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant 2005c. *Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken*. Provincie Noord-Brabant: 's-Hertogenbosch.
- RMB (2011). *Plantekst conditie archeologie t.b.v. bestemmingsplan Uden-Hoefstraat*. Cuijk: RMB.
- Royal Haskoning (2006). *Waterplan Uden*. Nijmegen: Royal Haskoning.
- Waterschap Aa en Maas (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Werken met water voor nu en later*. 's-Hertogenbosch: Waterschap Aa en Maas.

8.2 Websites

- Microsoft Corporation (2010). *Bing Maps*. Geraadpleegd op 5 augustus 2010, www.bing.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 14 september 2010, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Wateratlas*. Geraadpleegd op 20 september 2010, <http://atlas.brabant.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 14 september 2010, <http://brabant.esrinl.com>.

Bijlage

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: BP Hoefstraat 2 Uden
Contactpersoon initiatiefnemer: Henk Verdijk
Datum: 20-09-2010



Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	5121	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	4000	m²
Netto te compenseren oppervlak	4000	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	4000	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	17.5	m + NAP
GHG	16.4	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	1.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

<i>Dimensies voorziening</i>		
Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.6	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.9	m
<i>Afvoercoëfficiënten voorziening</i>		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66	l/s/ha

Resultaten

<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	20	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	203	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	277	m³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	67	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	20	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	7	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	40	m³
T=100 jaar	61	m³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	339	m²
Berging bij T=10 jaar	203	m³
Berging bij T=100 jaar	277	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.5	m³/uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	0	m³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

N.N.
Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel