

Bestemmingsplan

Lage Randweg 34
Uden

Gemeente Uden

d.d.

Vastgesteld in de
Raad:

Ontwerp: 14 januari 2014

Concept: 24 oktober 2012

NL.IMRO.0856.BPLageRandweg 34

Bestemmingsplan

Lage Randweg 34, Uden

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 3581

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH GILZE
T 0161 - 801022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING.....	5
1	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Wettelijk kader.....	7
1.4	Leeswijzer	8
2	HET PLAN.....	9
2.1	De omgeving.....	9
2.2	De projectlocatie.....	9
2.3	De beoogde ontwikkeling.....	10
2.4	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	11
2.5	Kwaliteitsverbetering	14
3	BELEID	16
3.1	Provinciaal Beleid.....	16
3.2	Gemeentelijk beleid	21
3.3	Vigerend bestemmingsplan.....	22
4	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	25
4.1	Flora en fauna.....	25
4.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	26
4.3	Mobiliteit en parkeren	28
4.4	Technische infrastructuur	28
5	MILIEUASPECTEN	29
5.1	Bodem	29
5.2	Geluid	29
5.3	Luchtkwaliteit.....	30
5.4	Externe veiligheid	31
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	31
5.6	Agrarische bedrijven.....	31
5.7	Duurzaam bouwen	32
6	WATERPARAGRAAF.....	34
6.1	Beleid.....	34
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	34
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	35
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten.....	35
6.5	Overleg Waterschap	37
7	UITVOERBAARHEID	39
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	39
7.3	Grondexploitatie.....	39
7.4	Conclusie.....	39
8	JURIDISCHE PLANOPZET	40
8.1	Uitgangspunten.....	40
8.2	De gekozen bestemmingen	40
9	DE PROCEDURE	42
9.1	Te volgen procedure	42
10	CONCLUSIES	43

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 212-ULR34-wl-v1, 2 oktober 2012)
- Verkennend bodemonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 212-ULR34-vo-v1, 11 oktober 2012)
- Aanvullende rapportage bodemonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, 3 juni 2013)
- Asbestinventarisatie (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 212-ULR34-ai-v2, 12 oktober 2012)
- Natuurwaardenonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 212-ULR34-nw-v1, 2 oktober 2012)
- Verkavelingsschets Lage Randweg 34 Uden (VerhoevendeRuijter, 28 juni 2013)
- Archeologisch onderzoek (ADC rapport 3184, 28 september 2012)
- Berekening kwaliteitsverbetering (ZLTO, mei 2014)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

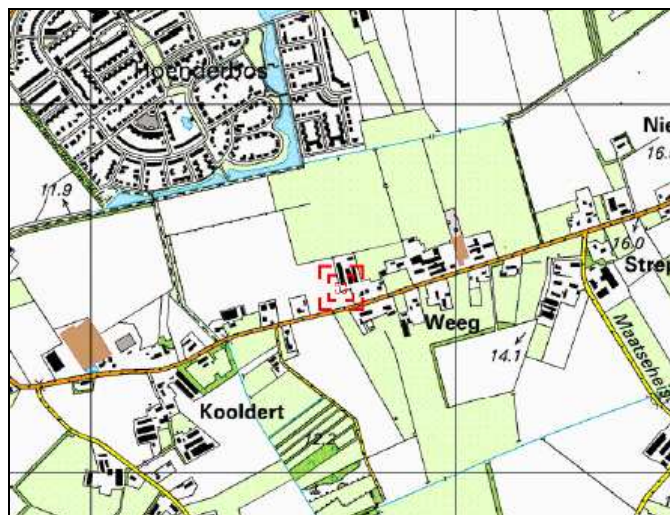
1.1 Aanleiding

Door de heer de Groot en mevrouw de Groot-van den Berg is een verzoek ingediend bij de gemeente Uden voor medewerking aan het oprichten van twee Ruimte- voor- Ruimte woningen en het omzetten van de huidige bedrijfswoning in een burgerwoning in ruil voor het saneren van de varkenshouderij gevestigd aan de Lage Randweg 34 te Uden. Tevens zullen de milieurechten voor de locatie worden ingetrokken.

Om de beëindiging mogelijk te maken is medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locatie een passende herbestemming te geven. Deze herbestemming dient zowel ruimtelijk te passen, als voor initiatiefnemer voldoende middelen te genereren om de beëindiging te kunnen bekostigen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uden heeft bij brief van 15 mei 2012 te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan het oprichten van een tweetal Ruimte- voor- Ruimte woningen op het perceel Lage Randweg 34 inruil voor beëindiging van de veehouderij ter plaatse en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen ten zuiden van de bebouwde kom van Uden en binnen de bebouwingsconcentratie Kooldert/Hoge Randweg. Binnen deze bebouwingsconcentratie is het voorste deel van plangebied waar de nieuwe woningen komen, aangeduid als Zoekgebied wonen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Uden, sectie P, nrs. 1974, 1975. Het plangebied is ongeveer 0,9 hectare groot.



Figuur 1 : situering plangebied (bron: Kadaster)



Figuur 2 : luchtfoto planlocatie(bron:Google Maps)

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;

- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 HET PLAN

2.1 De omgeving

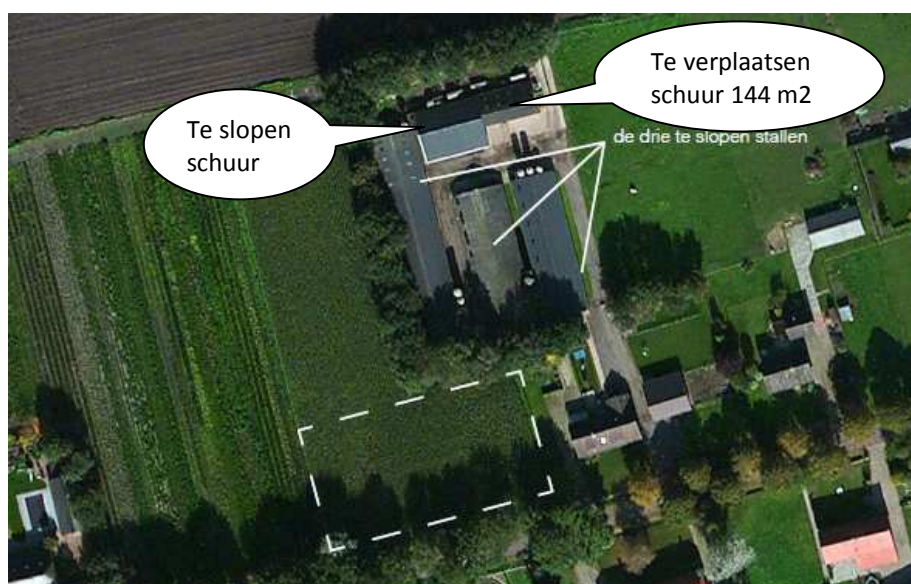
Het plangebied ligt aan de Lage Randweg 34 in Uden. Deze straat maakt deel uit van het buitengebied van Uden en is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Kooldert/Hoge Randweg'. De locatie is gelegen direct ten zuiden van de bebouwde kom van Uden, ten zuiden van de provinciale weg N264 (Uden-Genneep).

De locatie wordt ontsloten via de Lage Randweg. De Lage Randweg sluit in noordelijke en oostelijke richting aan op de Lippstadt Singel (N264) en in oostelijke richting op de bebouwde kom van Volkel. De Lage Randweg- Hoge Randweg- Kooldert wordt begeleid door een bomensingel.

De bebouwingsconcentratie heeft een gemengd karakter met agrarische functies, voormalige agrarische bedrijven, burgerwoningen en kleinschalige bedrijven. In de directe omgeving van het bedrijf bevinden zich voornamelijk burgerwoningen.

2.2 De projectlocatie

Op de locatie is een intensieve veehouderij gevestigd. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2004 voor het houden van 663 vleesvarkens, 252 zeugen, 3 dekberen, 435 biggen en 15 stuks melkvee. Het bedrijf heeft een ammoniakemissie van 3167,95 kg/NH₃/jaar en een geuremissie van 23207 Ou/s. Continuering van de intensieve veehouderij op deze locatie is geen reële optie voor de toekomst, gezien de ligging in het extensiveringsgebied en de nabijheid tot de bebouwde kom. Het is de opzet dat de intensieve veehouderij beëindigd zal worden. De varkensstallen (samen 2300 m²) zullen gesloopt worden en de milieuvergunning zal ingetrokken worden. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig (Lage Randweg 34), met bijgebouw van 120 m². Deze zullen behouden blijven. Het bedrijfsperceel is circa 0,9 hectare groot.



Figuur 3 : projectlocatie

2.3 De beoogde ontwikkeling

Het initiatief is er op gericht om op het perceel aan Lage Randweg 34 een tweetal woningen op te richten in het kader van de zogenaamde Ruimte- voor- Ruimte regeling. Deze regeling is opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (artikel 11.2 en 11.3). Tevens zal de huidige bedrijfswoning worden herbestemd in een burgerwoning. Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- beëindigen van de agrarische functie;
- herinvulling van het agrarische bedrijfsperceel met een tweetal woningen;
- het omzetten van de huidige bedrijfswoning in een burgerwoning;
- landschappelijke inpassing.

Er verdwijnt circa 2300m² aan bedrijfsbebouwing. De nieuwe woningen die worden teruggebouwd zijn veel kleiner van omvang. Het grootschalige beeld van bebouwing wordt vervangen door een in de omgeving passend bouwplan.

Saneren agrarisch bedrijf

De veehouderij die op deze locatie is gevestigd, zal gesaneerd worden. Deze sanering houdt in dat de stallen (2300 m²) gesloopt zullen worden, en het agrarische bouwvlak komt te vervallen. Met het ontmantelen van een veehouderij op deze locatie wordt er een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt (de sloop van bedrijfsbebouwing en verharding), alsmede een verbetering van de milieukwaliteit (definitief vervallen geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot fijn stof). In de directe nabijheid van het bedrijf zijn burgerwoningen gesitueerd (Lage Randweg 36, 27A, 29, 31 en 31A). De sanering van een varkensbedrijf in het extensiveringgebied betekent dat er zowel ruimtelijk, landschappelijke en milieuvoordelen behaald worden als gevolg van de sloop van stallen en de ontstening die hiermee bereikt wordt en het vervallen van geur, ammoniak en fijn stof uitstoot naar de omgeving toe.

De woonfunctie

Om in de kosten van het beëindigen van de veehouderij tegemoet te komen, wordt de bouw van een tweetal vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De kavels waarop de woningen gerealiseerd worden krijgen een oppervlak van gemiddeld circa 1400 m² per kavel. Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van vrijstaande woningen in een landelijke sfeer te realiseren en doorkijken naar het achterliggende landschap te behouden.

De woningen worden gesitueerd aan de zuidzijde van het agrarisch perceel, binnen of aansluitend aan de begrenzing van het huidige bouwvlak. De woningen krijgen een landelijke karakter dat aansluit bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

De huidige bedrijfswoning wordt tegelijkertijd omgezet in een burgerwoning. Voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestaande woning, aangezien een bestaande schuur van 144 m² gehandhaafd mag blijven, naast het reeds bestaande bijgebouw van 120 m². Om in de stedenbouwkundige structuur ter plaatse te passen wordt de bestaande schuur van 144 m² naar voren verplaatst. Deze schuur heeft nog een functie aangezien deze dient voor de stalling van tractoren en materieel, dat benodigd is voor het bewerken van de resterende agrarische cultuurgronden.

Landschappelijke inpassing

De inpassing van de nieuwe situatie zal op de volgende manieren vorm gegeven worden:

- behoud van de bestaande singelbeplanting die rond de stallen gesitueerd is;
- inpassing van de nieuwe woningen met hagen en solitaire bomen;
- verplaatsing van de aan de noordzijde gelegen schuur naar voren, zodat deze beter aansluit op de nieuwe bebouwingstructuur en komt te liggen binnen het Zoekgebied woningbouw.

2.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het initiatief is er mede op gericht om, na de sloop van de varkensstallen, op het perceel aan de Lage Randweg twee woningen op te richten in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Om deze woningbouw mogelijk te maken zal voldaan dienen te worden aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimteregeling (zie hoofdstuk 3). Voor de herinrichting van het perceel is een inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Lage Randweg. Deze woningen krijgen een landelijk karakter en sluiten aan bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse. De woningen worden gesitueerd binnen het in de Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties aangeduide Zoekgebied wonen. Doel is om hiermee aan te sluiten op de ruimtelijke karakteristiek van de Lage Randweg en de inrichting van de omliggende percelen.

Op grond van de Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties van de gemeente Uden gelden voor de twee nieuwe woningen de volgende randvoorwaarden:

- inhoud woning maximaal 1000 m³, inclusief uitbouwen, aanbouwen en aangebouwde bijbouwen;
- vrijstaande bijgebouwen maximaal 100 m²;
- royale bouwkael van tenminste 1250 m² en maximaal 5000 m²;
- behoud en versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

Voor de realisering van de nieuwe woningen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Deze zullen voor zover als planologisch mogelijk vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bestemmingsvlak). Deze randvoorwaarden zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 en de Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties van de gemeente Uden.



Figuur: inrichtingsplan nieuwe situatie (Verhoeven-de Ruijter)

Voor het perceel is een inrichtingsplan opgesteld waarbij invulling is gegeven aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en het programma (VerhoevenDeRuijter, 28 juni 2013). Ook zijn hierin referenties voor beeldkwaliteit geformuleerd ter inspiratie. De realisering van het inrichtingsplan wordt als volgt geborgd.

In de regels zijn voor de Ruimte voor ruimte woningen specifieke bouwregels opgenomen (situering, goot- en nokhoogte) die afwijken van de generieke regeling voor burgerwoningen in het buitengebied. Het inrichtingsplan gaat verder deel uit maken van het bestemmingsplan (als bijlage bij de regels). In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt het inrichtingsplan (en bijbehorende landschappelijke inpassing) opgenomen als referentiekader. Voor de bouw van de nieuwe woningen zijn nog geen concrete bouwplannen ontwikkeld. De bouwplannen zullen getoetst worden aan de gemeentelijke Welstandsnota, waarbij het plangebied valt binnen het regime 'Historisch Bebouwingscluster – Ambitieniveau A'. De Welstandsnota is derhalve bepalend voor het borgen van de beoogde beeldkwaliteit.

Verkavelingsschets

De twee nieuwe percelen hebben wisselende kavelbreedte ten behoeve van een meer natuurlijk, gevarieerd straatbeeld. Diverse bouwvormen zijn mogelijk, indicatief zijn er in de schets twee weergegeven. Het streven is om aan te haken bij het beeld van de bestaande erven langs de Lage Randweg.

Bebouwing

- * De toekomstige woning ligt met de nokrichting parallel aan de weg;
- * Een eventuele aanbouw (garage e.d.) zal zo compact mogelijk nabij het woongedeelte betrokken worden. Dit kan als een los element, dat minimaal 5 meter verspringt met de voorgevel van het woongedeelte, of geïntegreerd in het totale bouwblok;
- * De woningen liggen verspringend ten opzichte van elkaar, de afstand van de woningen tot aan de perceelsgrens bedragen 10 en 14 meter;
- * De onderlinge afstand tussen de twee bouwblokken is ten minste 10 meter: er dient minimaal 5 meter vanuit de kavelgrens vrij van bebouwing te blijven.

Erfbeplanting

De inrichting bestaat uit de volgende maatregelen:

- * De bestaande erfbeplanting blijft gehandhaafd;
- * Aan de voorzijde van de bebouwing komen halfhoge hagen (ca. 1.20 m);
- * Op de zijgrenzen van de percelen vormen hoge hagen (ca. 2 m) de grens;
- * Met enkele grote, solitaire bomen wordt zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de nieuwbouw het zicht op de bebouwing verzacht.
- * De beplanting heeft een streekeigen karakter. Bomen: eik, linde, kastanje of notenboom. Ook fruitbomen zijn mogelijk. Voor de hagen is beuk de aangewezen soort.

Beeldkwaliteit

Langs de Lage Randweg liggen voornamelijk boerderijen of bebouwing die qua bouwstijl daarop gebaseerd zijn. Dit betekent voor de beeldkwaliteit:

- * Het betreft vrijstaande woningen in landelijke stijl;
- * De bebouwing is op de Lage Randweg georiënteerd, met de nokrichting evenwijdig aan de Lage Randweg. Een eventueel bijgebouw dient achter de voorgevel te worden gesitueerd;
- * De bebouwing is voorzien van één bouwlaag en 'grote kap'. (Bijvoorbeeld een zadeldak met eventueel een wolfseind). Ook een losstaand bijgebouw is voorzien van een kap;
- * De gevelopbouw is traditioneel, waarbij natuurlijke materialen worden gebruikt als hout en baksteen. Hierbij worden aardetinten voor de hoofdvlakken wenselijk geacht. Details in de gevel dienen beperkt te blijven.

Bron: Verkavelingsplan Lage Randweg 34 (Verhoeven De Ruijter)

2.5 Kwaliteitsverbetering

In de provinciale Verordening Ruimte vormen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap, twee belangrijke onderdelen van het provinciale ruimtelijke beleid (artikel 2 van de Verordening Ruimte). Concreet komt dit er op neer dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk gemaakt moet worden wat de bijdrage is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Lage Randweg valt niet onder de werkingsfeer van artikel 2 van de Verordening Ruimte. Door te voldoen aan de voorwaarden van de Ruimte voor ruimte regeling, wordt bijgedragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering aangezien hiervoor in de plaats gebouwen en milieurechten voor intensieve veehouderij komen te vervallen. De woningen worden wel landschappelijk verantwoord ingepast op basis van het inrichtingsplan (zie paragraaf 2.4).

Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning, geldt de werkingsfeer van artikel 2 van de Verordening Ruimte wel. Dit omzetten is mogelijk op basis van de Verordening ruimte (artikel 11.1 onder 4). Deze maakt het mogelijk om de bestaande bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning, mits er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties en de overtollige bebouwing gesloopt wordt. De oorspronkelijke bedrijfsbebouwing wordt gesloopt in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling. Er is verder geen sprake van overtollige bebouwing die gesloopt kan worden, een bestaande landbouwschuur van 144 m2 wordt verplaatst.

Op de volgende manier wordt invulling gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering:

- het oorspronkelijke agrarische bouwvlak wordt verkleind waardoor de effectieve bouwmogelijkheden afnemen, het achterste deel van het bouwvlak krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden;
- de te handhaven schuur die nu achter op het perceel staat wordt naar voren verplaatst, hiermee wordt bijgedragen aan het principe van concentratie van bebouwing;
- de bestaande singelbeplanting rond de stallen wordt gehandhaafd;
- er wordt meer gesloopt (2300 m²) dan op grond van de ruimte voor ruimte regeling ten minste vereist is (2000 m²).

In het kader van de kwaliteitsverbetering is een berekening gemaakt van de bijdrage die initiatiefnemers moeten doen voor het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning. Uitgangspunten voor deze berekening zijn ingegeven door het provinciale kader uit de Verordening ruimte en de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling. De berekening is als bijlage opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat het omzetten van de bedrijfswoning en bijbehorende gronden (tuin) naar burgerwoning (inclusief het verplaatsen en in gebruik nemen van de schuur als bijgebouw) leidt tot een waardestijging van €94.540,-. Van deze waardestijging moet 20% (€18.908,-) geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Aan deze opdracht wordt op twee manier invulling gegeven:

- extra sloop van stallen 300 m²: €7.500,-
- afwaardering agrarisch bouwblok 2800 m²: €50.400,-.

De totale investering bedraagt dan €57.900,-. Hiermee wordt voldaan aan de gevraagde investeringsopdracht van €18.908,-.

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage waarin de berekening is opgenomen.

3 BELEID

3.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een nieuwe structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van het Gemengd Landelijk Gebied. De locatie van de nieuwe woningen valt binnen de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarische locaties zoveel als mogelijk behouden moet blijven, zoals in de accentgebieden agrarische ontwikkeling. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in een extensiveringsgebied en zoekgebied stedelijke ontwikkeling), is de oprichting van een tweetal Ruimte- voor- Ruimte locaties in lijn met het beleid beschreven in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 4 : uitsnede Structurenkaart en legenda, Structuurvisie RO Noord-Brabant

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is per 1 maart 2011 in werking getreden en in 2012 geactualiseerd. In de VR worden regels gegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van de Verordening zijn op het plangebied de aanduidingen zoekgebied verstedelijking, extensiveringsgebied en aardkundig waardevol gebied van toepassing verklaard. Programmatisch zijn daarbij de volgende zaken van belang in relatie tot de VR:

- ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij binnen extensiveringsgebieden (artikel 9.2);
- ontwikkelen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied (artikel 11.1);
- ontwikkelen van Ruimte- voor- Ruimte woningen (artikel 11.2 en 11.3);
- ruimtelijke kwaliteitsverbetering (artikel 2.2).

Een toets van het plan aan de Verordening Ruimte laat het volgende zien.

De planlocatie is gelegen binnen extensiveringsgebied. Uitbreiding en hervestiging van intensieve veehouderijen (waaronder een varkenshouderij valt) is, volgens artikel 9.2 lid 1, binnen deze gebieden niet mogelijk. Voor initiatiefnemer is het hierdoor niet mogelijk om het huidige bedrijf op een toekomstbestendige wijze te exploiteren.

In artikel 11.1 is bepaald dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd buiten bestaand stedelijk gebied. Uitzondering hierop vormt het omzetten van voormalige bedrijfswoningen in een woonbestemming. Onderhavige situatie heeft hier betrekking op. De bedrijfswoning aan de Laque Randweg 34 zal worden omgezet in een burgerwoning.

In artikel 11.2 en 11.3 worden regels gesteld voor het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte kavels. Hieruit volgt dat er, onder voorwaarden, op een voormalige agrarische locatie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen agrarisch gebied, mogelijkheden zijn voor het oprichten van één of meer nieuwe woningen. Daarbij dient voorzien te worden in een verantwoording van het plan die in ieder geval de volgende onderdelen bevat:

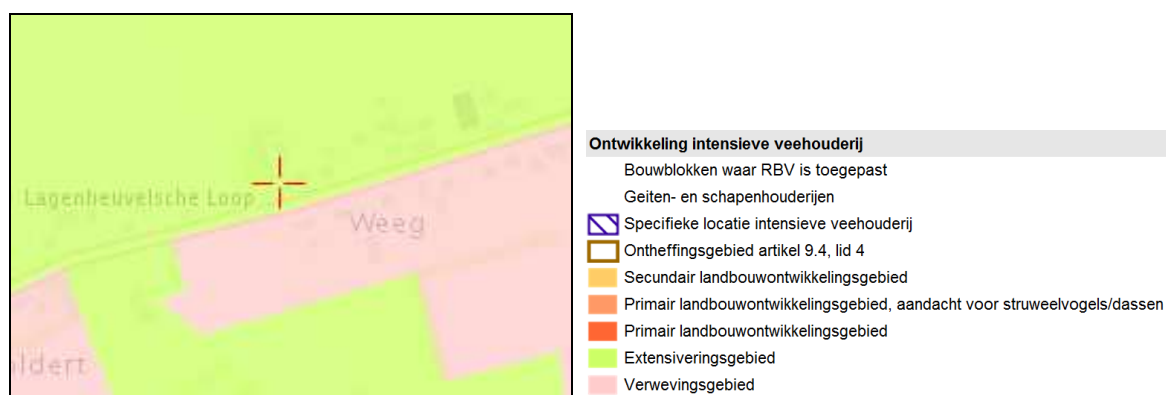
- een goede landschappelijke inpassing;
- voldaan wordt aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, totdat GS nadere regels vaststellen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er is geen aanzet voor een verdere stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt deze verantwoording gemaakt. Hieruit blijkt dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden met dit plan. Aangezien er nog geen nadere regels zijn gesteld door de provincie ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte voor ruimte kavel, geldt de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 als zodanig (zie hierna).

In de provinciale Verordening Ruimte vormen de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de versterking van het landschap, twee belangrijke onderdelen van het provinciale ruimtelijke beleid (artikel 2 van de Verordening Ruimte). Concreet komt dit er op neer dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk gemaakt moet worden wat de bijdrage is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen is hiervan uitgezonderd. In paragraaf 2.5 van deze toelichting is daarvoor de verantwoording gegeven.



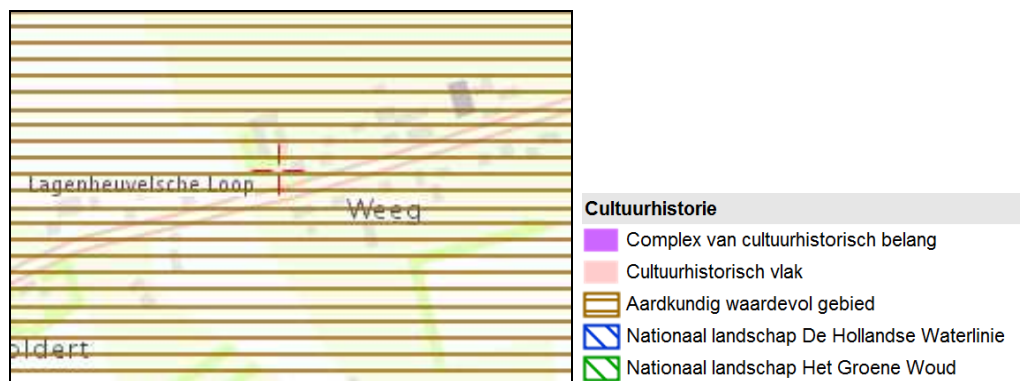
Figuur 5 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, stedelijke ontwikkeling (zoekgebied verstedelijking)



Figuur 6 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, ontwikkeling intensieve veehouderij (extensiveringsgebied)



Figuur 7 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, overige agrarische ontwikkelingen (agrarisch gebied)



Figuur 8 : uitsnede kaart Verordening Ruimte, cultuurhistorie (aardkundig waardevol gebied)

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling ruimte voor ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking voor de beleidslijnen van zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarden voor deze regeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die als zodanig is overgenomen in de provinciale Verordening Ruimte.

De Ruimte voor Ruimteregeling stelt de volgende voorwaarden:

1. er dient 1000 m² stallen gesloopt te worden per woning: aan deze voorwaarde wordt voldaan door de sloop van 2300 m² stallen.
2. bouw van een woning mag alleen plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing: De beoogde locatie voldoet aan deze voorwaarde, deze is namelijk gelegen in een nader begrensde bebouwingsconcentratie Kooldert/ Hoge Randweg. De nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande bebouwing aan de Lage Randweg.
3. De woningen dienen te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente: gezien de ruimtelijk-functionele karakteristiek van de omgeving is woningbouw ter plaatse aanvaardbaar en inpasbaar. In de directe nabijheid bevinden zich reeds meerdere burgerwoningen en de nieuwe woning sluit daar op aan. Agrarisch hergebruik van de locatie is onwaarschijnlijk vanwege de ligging in extensiveringsgebied en een bebouwingsconcentratie;
4. Bouwen in de GHS is niet toegestaan: Dit is de indeling gebaseerd op het oude streekplan. De locatie maakt nu deel uit van zoekgebied verstedelijking. Op grond van de Verordening Ruimte, artikel 11.2 is de bouw van een ruimte voor ruimte woning mogelijk;
5. Verbetering van de kwaliteit van de omgeving: door het vervallen van de geurcontour en de ontstening verbetert de kwaliteit in zowel landschappelijk, waterhuishoudkundig als milieuhygiënisch opzicht.
6. Geen belemmering voor (agrarische) bedrijven in de omgeving: geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Deze liggen op ruime afstand, of er zijn reeds andere burgerwoningen op kortere afstand gelegen.

7. De woningen dienen architectonisch en landschappelijk goed ingepast te worden: aan deze voorwaarde is in nader overleg met de gemeente voldaan middels het opstellen van het schetsplan voor de woningen en landschappelijke inpassing. In dit bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsregels geformuleerd welke vertaald zijn worden in de regels (bouwregels) en op de verbeelding (situering bouwvlak).
8. De te slopen gebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben; dit is niet aan de orde.
9. Zekerstelling samenhang sloop stallen en bouw woningen; door middel van een realisatie overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt dit gewaarborgd. In de regels van het bestemmingsplan is bovendien een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat de woningen pas in gebruik genomen mogen worden na sloop van de stallen.
10. Na toepassing regeling geen mogelijkheid voor nieuwe bedrijfsgebouwen: door de herziening van het bestemmingsplan voor de te slopen locatie wordt dit bewerkstelligd. Daarmee wordt planologisch zeker gesteld dat de agrarische bestemming van de te saneren locatie definitief komt te vervallen.
11. de regeling is niet van toepassing als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van bedrijfsgebouwen kan worden gekomen; dit is niet aan de orde aangezien er geen andere regelingen zijn om een actief agrarisch bedrijf te beëindigen.

Naast deze voorwaarden dient primair aangetoond te worden dat er milieuwinst geboekt gaat worden. Het is aan initiatiefnemer om zeker te stellen dat voldaan kan en zal worden aan de voorwaarden voor deelname aan de ruimte voor ruimte regeling. De milieuwinst wordt geboekt door het saneren van een intensieve veehouderij ter plaatse en de daarmee samenhangende geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van fijn stof. Voor de woningen dient er 3500 kilo fosfaat per woning te worden ingetrokken. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal door initiatiefnemer een document overlegd worden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

Voor het buitengebied heeft de gemeente de 'Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties' opgesteld. Deze visie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Een dergelijke visie is noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de grote dynamiek (zoals het beëindigen of verplaatsen van agrarische bedrijven) die zich in dergelijke bebouwingsconcentraties voltrekt. Met een dergelijke gebiedsvisie kan ingespeeld worden op de mogelijkheden om in dergelijke gebieden een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. In Uden worden veertien bebouwingsconcentraties onderscheiden waar deze visie op van toepassing is.

Het plangebied is gelegen binnen bebouwingsconcentratie Kooldert/ Hoge Randweg (overgang). Deze bebouwingsconcentratie vormt de scheiding tussen noordelijk gelegen stedelijk gebied en het zuidelijk gelegen agrarische gebied. Het heeft een grote verscheidenheid aan woningbouw en agrarische bedrijfsbebouwing. kenmerkend voor het lint is de laanbeplanting langs de Kooldert en Hoge Randweg en de doorzichten naar het zuidelijk gelegen open buitengebied. Aan de noordzijde van het lint is erfbeplanting in de vorm van houtwallen wenselijk.

Volgens de nota is verdichting van het lint met woningbouw is plaatselijk mogelijk en wanneer dit aan de noordzijde van het lint wordt bewerkstelligd ook wenselijk. De functieverandering van een intensief agrarisch bedrijf naar een woonfunctie past goed binnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingskarakteristiek van het bebouwingscluster. De twee nieuwe woningen worden binnen het Zoekgebied wonen gesitueerd. Het achterste deel van het oorspronkelijke bouwvlak krijgt een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.



Figuur 9 : Uitsnede Beleidsnotitie bebouwingsconcentraties 'Kooldert/ Hoge Randweg



Figuur 10 : Situering Zoekgebied wonen Lage Randweg 34

3.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Uden van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 15 februari 2007, ged. goedgekeurd door GS d.d. 16 oktober 2007, uitspraak Raad van State d.d. 5 maart 2008). De onderdelen waar GS goedkeuring aan heeft onthouden, hebben geen betrekking op voor het plan relevante aspecten. In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de gebiedsbestemming 'agrarijsch'. Het bedrijfsperceel is voorzien van de detailbestemming 'agrarijsche bedrijven'.

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarijsch bedrijf, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 0,9 hectare groot. Op plankkaart 3 van het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de aanduidingen 'AHS Landbouw', 'bebouwingsconcentratie' en 'extensiveringsgebied'.

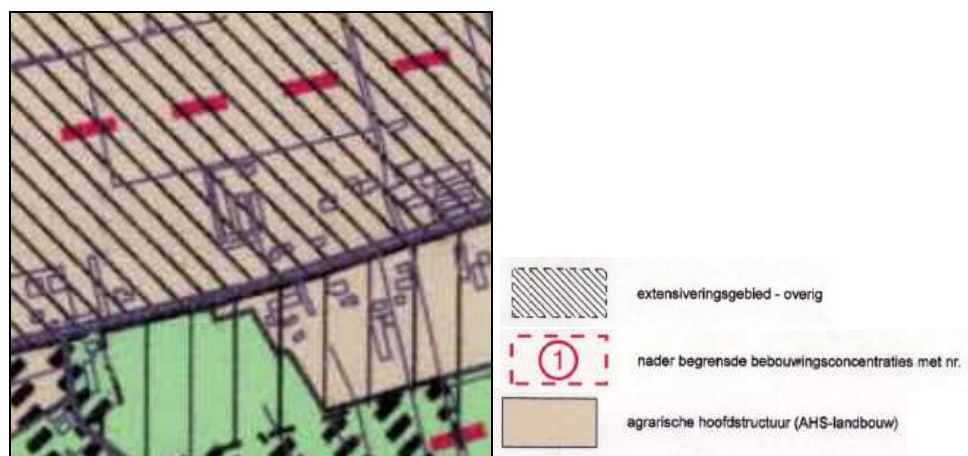
Het omzetten van de agrarijsche bedrijfswoning in een burgerwoning is mogelijk onder voorwaarde dat dit ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is (artikel 27.1). Aan artikel 27.5.1 waarin de wijziging van een VAB naar burgerwoning wordt geregeld, is door GS goedkeuring onthouden. De functiewijziging van VAB naar wonen kan niet binnen het huidige bestemmingsplan plaatsvinden. De nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Daarmee wordt ook de samenhang van de plannen onderling ingekaderd.



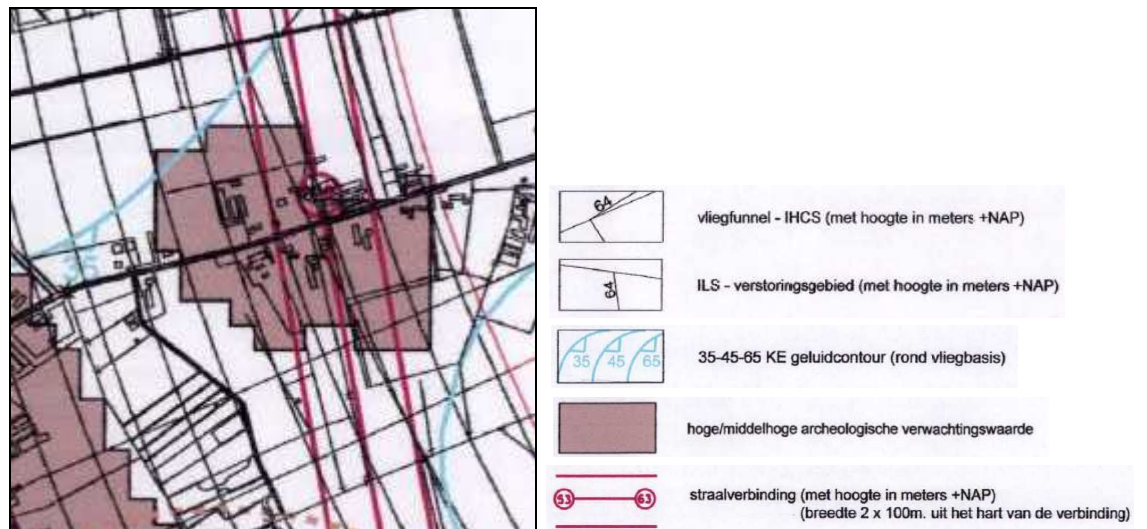
Figuur 11 : uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied'



Figuur 12 : uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', detailbestemming 'Agrarische bedrijven'



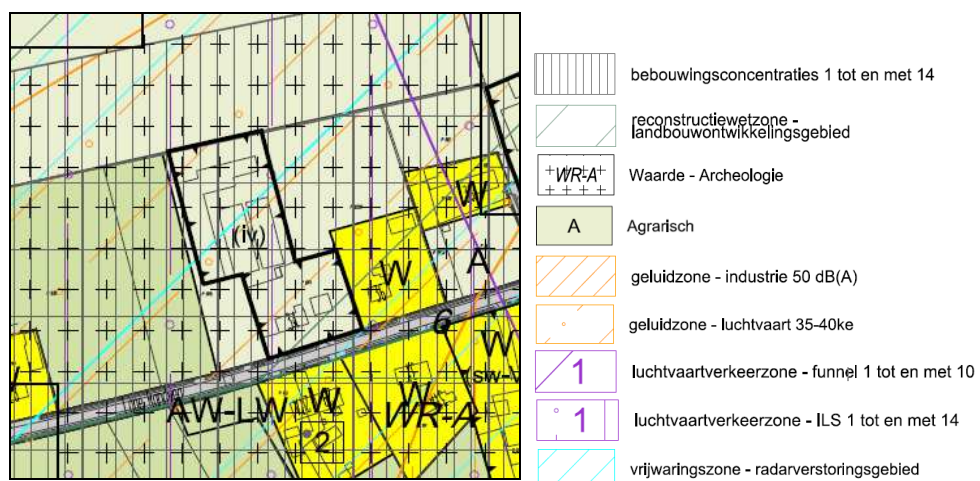
Figuur 13 : uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', ontwikkelingen



Figuur 14 : uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', ontwikkelingen

De gemeente Uden is momenteel bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011-2013 heeft tot 11 juli 2012 ter inzage gelegen. Binnen het nieuwe bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologie', gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie (2)' en de functieaanduiding 'IV' toegekend gekregen.

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie met daarbij behorende agrarische voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'IV' zijn tevens intensieve agrarische bedrijven toegestaan.



4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van circa 21 kilometer. Ook de gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (wijdstronden) zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de varkenshouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein en op de perceelsgrenzen. Het perceel waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, wordt intensief agrarisch gebruikt als bouwland. Voor het plan is een quick scan uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Uit dit natuurwaardenonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 212-ULR34-nw-v1, 2 oktober 2012) is gebleken dat er geen actuele natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: sloop van bebouwing, het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In

het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten.

In verband met de bescherming van vleermuizen en uilen geldt dat wanneer er schuren gesloopt of bomen met holtes gekapt worden, eerst dient te worden onderzocht of deze bomen door vleermuizen of uilen benut kunnen worden. Ook hier geldt de algemene zorgplicht. Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en uilen binnen de te slopen stallen is onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de stallen in principe ongeschikt zijn als verblijfplaats. Ook zijn geen sporen van de aanwezigheid ervan aangetroffen. Het gebied is mogelijk wel geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De omvang en functie ervan wordt echter niet beïnvloed door het plan.

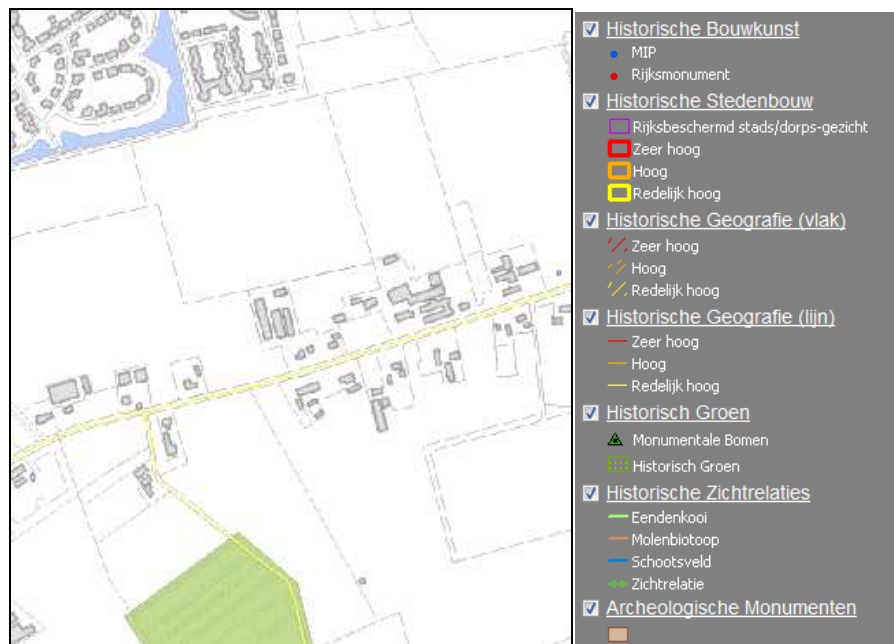
Het plan heeft ook mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het uitvoeren van werkzaamheden. Er kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde.

Bij in achtneming van de eerder genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht.

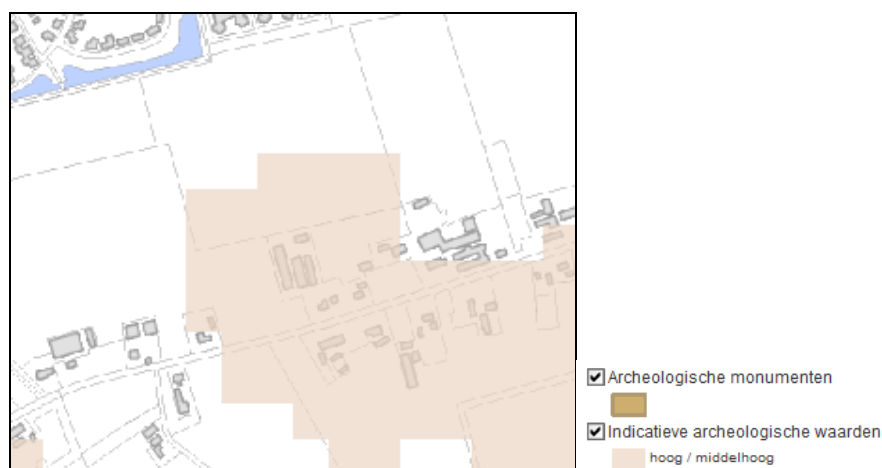
4.2 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De Lage Randweg is aangeduid als historisch-geografisch waardevolle lijn met een redelijk hoge waardering. Dit lijnelement wordt als gevolg van het plan niet aangetast.



Figuur 15 : uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is de omgeving aangeduid als een gebied met een (middel)hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde vanwege de hoge enkeerdgronden. Dit houdt in dat er een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. In het najaar van 2012 is dit onderzoek uitgevoerd (ADC rapport 3184, 28 september 2012). Uit het uitgevoerde verkennende archeologische onderzoek is gebleken dat het terrein vrijgegeven kan worden voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 16 : uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Lage Randweg. Dit is een erftoegangsweg voor met name lokaal verkeer. De rijbaan is voorzien van twee fietssuggestiestroken. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. Aan beide zijden van de weg staan laanbomen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

De toevoeging van twee nieuwe woningen betekent een zeer beperkte toename van bestemmingsverkeer in de vorm van personenauto's. Door de beëindiging van het agrarische bedrijf komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de afname van vrachtverkeer en het gemengde karakter van het bebouwingscluster met overwegend woningen, zal de verkeersveiligheid en woon- en leefklimaat het ter plaatse verbeteren.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van de gemeenten Uden en Veghel (vastgesteld 24 oktober 2006). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit. Hier is voldoende ruimte op eigen erf om twee parkeerplaatsen per woning te realiseren. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg. Indien ook andere functies binnen de regels worden toegepast en de vraag naar parkeergelegenheid hierdoor toeneemt, dan dient ook deze parkeervraag op eigen terrein te worden afgewikkeld. Er mag geen parkeeroverlast in de openbare ruimte ontstaan.

Toegang tot de percelen wordt verkregen via een eigen inrit voor iedere woning. Bij de aanleg hiervan dient rekening te worden gehouden met een aanwezige verkeersdrempel in de Lage Randweg en er dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomenrij. Voorkomen moet worden dat er bomen gekapt moeten worden voor de aanleg van inritten.

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Om te voorkomen dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond is het noodzakelijk dat er bodemonderzoek wordt uitgevoerd, aangezien het plan ziet op de oprichting van twee nieuwe woningen. Door M&A milieuadviesbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en een verkennend vooronderzoek conform NEN 5725 en NEN 5707 (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 212-ULR34-vo-v1, 11 oktober 2012). Het bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het grondwater matig verontreinigd was met nikkel en sterk verontreinigd met koper en lood.

Naar aanleiding van deze resultaten heeft er een herbemonstering van het grondwater plaatsgevonden (Aanvullende rapportage bodemonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, 3 juni 2013). Uit deze resultaten blijkt dat er enkel nog sprake is van een lichte verontreiniging met koper. Dit verschil met de eerste resultaten is niet eenduidig te verklaren. Mogelijk wordt het verschil veroorzaakt door de heterogeniteit van het grondwater. Aan de hand van de resultaten van de herbemonstering wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen functiewijziging naar wonen.

5.2 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer, vliegveld Volkel en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaai

De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen als gevolg van wegverkeerslawaaai mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Onder bepaalde voorwaarden is voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De bouw van woningen wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder en deze liggen binnen de onderzoekszone van de Lage Randweg.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 212-ULR34-wl-v1, 2 oktober 2012) met betrekking tot wegverkeerslawaaai. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen maximaal 52 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt daarmee overschreden, er kan echter ontheffing verleend worden voor een hogere grenswaarde.

Vanuit het wegverkeerslawaaai vormt de bouw van de woningen geen belemmering, wel dient een hogere waarde procedure gevolgd te worden.

Vliegtuiglawaai

In het kader van het vliegveld Volkel ligt het plangebied binnen de 35 Ke-contour, hierbinnen mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden. Een uitzondering hierop vormen woningen die op open plekken binnen de bestaande

bebouwingstructuur worden gebouwd. Deze uitzondering is hier van toepassing en daarom hoeft geen rekening te worden gehouden met het vliegverkeerslawaaï. Daarnaast is de verwachting dat de locatie buiten de 35 Ke-contour komt te liggen zodra het Luchthavenbesluit Volkel in werking treedt. De mate van waarschijnlijkheid en de termijn waarop dit gebeurt is zodanig dat vliegtuiglawaai geen belemmering is omdat het BGGL hiervoor een uitzondering kent.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied (< 1 km) bevinden zich geen gezoneerde bedrijventerreinen die geluid produceren die mogelijk consequenties hebben voor het plan. In de omgeving van het plangebied bevindt zich, buiten veehouderijen, een aantal niet-agrarische bedrijven. Het meest nabij gelegen niet-agrarisch bedrijf is een plantenkwekerij/tuincentrum aan de Hoge Randweg 4a. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van 270 meter en heeft akoestisch geen effecten op het plangebied. Overige bedrijven zijn op grotere afstand gelegen (500 meter en verder), en hebben naar de aard van hun bedrijfsactiviteiten geen akoestische effecten op het plangebied. In het buitengebied zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan met een indicatieve richtafstand van maximaal 30 meter. Binnen deze afstand bevinden zich geen (mogelijke) bedrijfslocaties. Geconcludeerd kan worden dat Industrielawaai geen belemmering oplevert voor het plangebied.

5.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een tweetal nieuwe woningen en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende

verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet lucht-kwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand tussen beide. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een hindercontour die de oprichting van de woningen niet mogelijk zouden maken.

Tabel: bedrijven in de omgeving Lage Randweg 34 Uden

<i>adres</i>	<i>bedrijf</i>	<i>Milieu-categorie</i>	<i>Indicatieve afstand</i>	<i>Afstand tot plangebied</i>
Hoge Randweg 4a	Plantenkwekerij/tuincentrum	2	30	270 m
Knokerdweg 2	Metaalbewerking	3	100	500 m
Lage Randweg 13	Autoreparatie	3	30	700 m
Hoge Randweg 12	Meubel reparatie/verkoop	1	10	900 m

5.6 Agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende onderlinge afstand wordt gehouden met de nieuwe woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De intensieve veehouderij aan de Hoge Randweg 2 is het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf, ten oosten van het plangebied. Het emissiepunt van dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied.

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van stank afkomstig van veehouderijen.

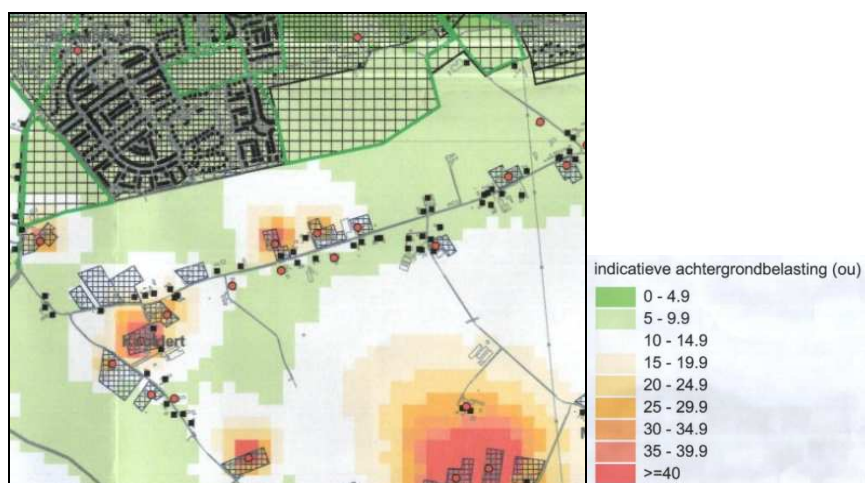
Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

De wet maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Uden valt) slechts een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De geurbelasting is mede afhankelijk van de afstand tussen de stallen van een veehouderij en het betreffende object.

De gemeente Uden heeft op 21 februari 2008 een geurverordening vastgesteld. Middels deze verordening wijkt de gemeente voor een aantal deelgebieden af van artikel 3, lid 1 Wgv. Het plangebied is gelegen in een kernrandzone en extensiveringsgebied. Voor het plangebied geldt een geurnorm voor de voorgrondbelasting van 8 OUE/m³ voor dieren waarvoor een emissiefactor is vastgesteld en een vaste afstand van 25 meter voor dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld.

Een aparte benadering geldt voor woningen die opgericht worden bij (voormalige) veehouderijen. Deze woningen worden in het kader van de Wgv beoordeeld als bedrijfswoningen. De nieuwe woningen vormen voor de meest nabij gelegen veehouderij daarom geen belemmering in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Daarnaast is de vraag van belang of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat na het vervallen van de eigen geurbelasting. Op onderstaande uitsnede van de gebiedsvisie blijkt dat gezien de lage achtergrondconcentratie (maximaal 10- 14,9 ou) ter hoogte van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.



uitsnede gebiedsvisie geurhinder en veehouderij (gemeente Uden)

5.7 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te

gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Uden is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Uden.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

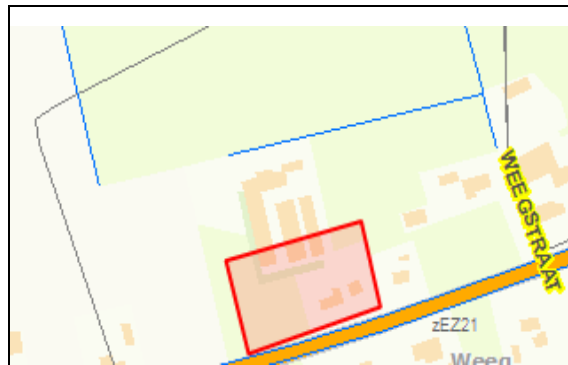
De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Uden ligt binnen het stroomgebied van de Aa en de Leijgraaf. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijnde Lagenheuvelsche Loop en de Meerkensloop, die in zuidwestelijke richting afwateren op de Leijgraaf en verderop op de Aa. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via de drukriolering.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (type zEZ21). Dit is een leemarme grond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (80- 100 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 17 : Sloten en greppels (bron: Wateratlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 18 : GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats (2500 m²):

De bouw van de Ruimte- voor- Ruimte woningen leidt tot een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak (250 m² per woning). Per saldo neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af met circa 2000 m²

6.4 Afweging met betrekking tot waterspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie is aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur

en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater oppervlakkig afgevoerd naar de omliggende sloten.

Vanwege de aanwezigheid van zandgrond, de diepte van de grondwaterstand, de beschikbare ruimte en de beperkte bergingsbehoefte, zijn ter plaatse diverse oplossingen mogelijk. Een combinatie van voorzieningen is mogelijk rond de woningen, waarmee voorzien wordt in voldoende bergingscapaciteit (regenton, grintkoffers rond de woning, oppervlakkige afvloeiing via de tuin). Deze worden echter in dit bestemmingsplan niet vastgelegd.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"normaal nat jaar" Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn vermindert met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn vermindert met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel is van belang dat het regenwater dat op de nieuwe woningen valt, goed wordt opgevangen en niet wordt afgevoerd op het riool of via sloten direct afwatert op het watersysteem.

Met behulp van de zogenaamde HNO tool van het waterschap is een berekening gemaakt van de hoeveelheid regenwater waarmee rekening gehouden moet worden. Bij een toename van verhard oppervlak van 500 m² (woning, garage, erf) dient rekening te worden gehouden met een afvoer van 25 m³ bij een T=10 (+10%) scenario. Op grond van het gemeentelijk beleid dient een statische berging gerealiseerd te worden binnen het perceel. Via een bovengrondse overstort mag het teveel aan water overstorten naar openbaar gebied.

De verwerking van regenwater verloopt via drie manieren: opvang regenton, grintkoffers, oppervlakkige afvloeijing naar de eigen tuin en naar de perceelsranden van het eigen perceel. In geval van zeer extreme situaties zal dan de eigen tuin onderlopen en afvloeien naar de achtergelegen onbebouwde agrarische gronden. Daarmee ontstaat er geen overlast voor derden en wordt de afvoercoëfficiënt ter plaatse van 0,33 l/s/ha niet overschreden aangezien er niet direct naar het watersysteem afgevoerd wordt.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

In het plangebied zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de varkensstallen en de bouw van de woningen kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de varkensstallen.

De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen van deze waterparagraaf. Deze hadden betrekking op de berekening van de benodigde berging van water en de uitwerking van de afvoer van water.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project Lage Randweg 34 Uden
Datum 26-06-2013



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	500	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	-0.8	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	0	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	0	m +NAP

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en 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.

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	25	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	9	m ³
Talud	3	1:x
Lengte	50	m
Hoogte	0.1	m
Breedte	3	m

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

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

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aenmaas.nl/>

Figuur 19 : berekening HNO tool

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen, en het vervallen van de geurcontour, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de woning een woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden twee bestemmingen toegekend: Agrarisch en Wonen.

Agrarisch

Deze bestemming ligt op het achterste deel van het plangebied. Deze gronden zijn enkel bedoeld voor agrarisch gebruik, zonder bouwmogelijkheden. Hiermee komt het oorspronkelijke agrarische bouwvlak te vervallen.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' is de regeling voor burgerwoningen opgenomen. Deze regeling sluit aan op de standaard regeling voor burgerwoningen in het buitengebied van de gemeente Uden. Afwijkend is de toegestane hoeveelheid aan bijgebouwen bij de bestaande woning Lage Randweg 34. Aangezien een bestaande schuur van 144 m² behouden mag blijven (wel naar voren verplaatst) en er een bestaand bijgebouw is van 120 m², mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij deze woning maximaal 264 m² bedragen.

Voor de twee nieuwe 'Ruimte-voor-Ruimte woningen' is een aparte regeling opgenomen om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie is ten behoeve van het bouwen van deze woningen een nadere aanduiding opgenomen en gelden specifieke regels teneinde het stedenbouwkundig plan voor deze locatie zo veel als mogelijk te borgen. Het inrichtingsplan wordt als bijlage bij de regels opgenomen.

Binnen de aanduiding Ruimte voor Ruimtewoning is op basis van de regels het oprichten van een vrijstaande woning mogelijk. De woning mag een maximale inhoud krijgen van 1000 m³ om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. De situering van de woningen wordt gereguleerd door het opnemen van een gevellijn op de verbeelding. Per woning is er maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

Aanduidingen

Op het plangebied ligt een aantal aanduidingen in verband met de aanwezigheid van vliegveld Volkel. Die gaan over de Ke contouren in verband met geluid, beperkingen aan de bouwhoogtes ter voorkoming van storing van radar en gevaar voor het vliegverkeer.

De dubbelbestemming Archeologie is niet meer opgenomen. Uit het verkennend archeologisch onderzoek is gebleken dat het terrein vrijgegeven kan worden. Dit geldt niet voor het westelijk deel van het plangebied. Hier zijn echter geen bodembedreigende activiteiten toegestaan op grond van de bestemming. Wel geldt ten aanzien van archeologie de algemene zorgplicht.

9 DE PROCEDURE

9.1 Te volgen procedure

Vanwege de beperkte omvang en relatief geringe impact van dit bestemmingsplan, wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht. Wel wordt het plan in het vooroverleg gebracht bij de relevante instanties (Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas). Een ieder kan via de gangbare procedure op het ontwerpbestemmingsplan reageren.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

10 CONCLUSIES

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de twee Ruimte- voor- Ruimte woningen aan de Lage Randweg 34 kan de volgende afweging gemaakt worden.

De locatie Lage Randweg 34 wordt ontmanteld als intensieve veehouderij, dit past binnen de reconstructiedoelstellingen voor deze omgeving (extensiveringsgebied overig). De sloop van de stallen en het vervallen van de milieuvergunning en – rechten leidt tot een ruimtelijke en milieuwinst en draagt bij aan de beoogde afwaartse beweging van intensieve veehouderij in extensiveringsgebied.

De bouw van de woningen past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel Provincie (Structuurvisie, Ruimte voor Ruimte- regeling, Verordening Ruimte) als gemeente (Bestemmingsplan Buitengebied, Beleidsnota bebouwingsconcentraties). Het perceel is gesitueerd in het buitengebied van Uden, in het Zoekgebied wonen. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen onder voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat dit haalbaar is. De woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van vrijstaande woningen in landelijke sfeer. De nieuwe woningen sluiten aan op bestaande bebouwing aan de Lage Randweg. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een document overlegd waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling voldaan wordt (zie hoofdstuk 3).

Het plan heeft geen significante effecten op specifieke of algemeen beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woningen onevenredige schade oplopen. Het terrein aan de Lage Randweg is gelegen in gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Uit het uitgevoerde verkennende archeologische onderzoek is gebleken dat het terrein waar de woningen gebouwd gaan worden, vrijgegeven kan worden. Er worden geen archeologische waarden in de grond verwacht.

Waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er per saldo geen toename is van verhard oppervlak. De bouw van de woningen kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via bestaande en nieuwe inritten op de Lage Randweg. Op eigen terrein kan voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen in de vorm van (in pandige) garages en parkeren op eigen erf. Voor de aanleg van de inritten hoeven geen bomen te worden gekapt, deze dienen gerealiseerd te worden tussen de bestaande bomen door. Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur.

Agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Ook overige milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de plannen. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.