

Toelichting bestemmingsplan

ZEELANDEDIJK 29-31 TE VOLKEL

Colofon

Rapport:	Toelichting bestemmingsplan Zeelandsedijk 29-31 te Volkel
Rapportnummer:	3832bs0520
Status:	Ontwerp
Datum:	Maart 2021

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvetlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

De heer J.M.G. Wentink
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 505
awentink@go-consult.nl



©MAART 2021

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2 Functies	10
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	12
3.1 Ontwikkeling	12
3.2 Functies	12
3.3 Ruimtelijke structuur	15
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	17
4.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	17
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	18
4.2.2 <i>Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014</i>	19
4.2.3 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	20
4.2.4 <i>Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016 – 2021</i>	23
4.3 Gemeentelijk beleid	23
4.3.1 <i>Interim structuurvisie Uden 2009-2015</i>	23
4.3.2 <i>Omgevingsvisie Uden 2015</i>	24
4.3.3 <i>Welstandsnota Uden 2013</i>	26
4.3.4 <i>Bestemmingsplan</i>	27
4.3.5 <i>Landschapsinvesteringsregeling</i>	27
HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1 Milieu	29
5.1.1 <i>Bodem</i>	29
5.1.2 <i>Lucht</i>	29
5.1.3 <i>Geur</i>	31
5.1.4 <i>Geluid</i>	33
5.1.5 <i>Externe veiligheid</i>	35
5.1.6 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	38
5.2 Water	39
5.3 Natuur	41
5.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	41
5.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	43
5.4 Cultuurhistorie	43
5.5 Archeologie	45
5.6 Mobiliteit	45
5.7 Volksgezondheid	47
5.8 Hoogspanningslijnen	48
5.9 MER-beoordeling	48
5.10 Spuitzones gewasbescherming	49
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING	50
6.1 Opbouw	50
6.2 Wijziging	50

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID.....	51
7.1 Economische uitvoerbaarheid	51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.2.1 Omgevingsdialoog	51
7.2.2 Vooroverleg	51
7.2.3 Procedure	51

BIJLAGEN

<i>Bijlage 1</i>	<i>Situatieschetsen</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Geuronderzoek</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Omgevingsdialoog</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Berekening kwaliteitsverbetering</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Beplantingsplan</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Aerius-berekening</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Quickscan soortenbescherming</i>
<i>Bijlage 9</i>	<i>Bodemrapporten</i>
<i>Bijlage 10</i>	<i>Vooroverleg PM</i>

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op de locatie aan de Zeelandsedijk 29 te Volkel exploiteert initiatiefnemer de Brabantse Hoeve. Dit betreft naast een B&B ook horeca. Het is een populaire locatie voor huwelijksceremonies met aansluitend een intiem feest en het is een geliefd adres voor allerlei groeps- en familie-uitjes, zoals barbecues, pizza-workshops, bedrijfsborrels, recepties en bierproeverijen. De zakelijke markt weet de locatie ook goed te vinden; er is veel vraag naar ruimte voor vergaderingen, trainingen en bedrijfsbijeenkomsten.

Dit alles gebeurt in het voormalige stalgedeelte van de T-boerderij, een naastliggende voormalige schuur en de achterliggende tuin, waarin ook een prieel en een open tent aanwezig zijn. Hetgeen ook in bezit is en een ander gebruik kent, is de woning voorin de T-boerderij met nummer 31. Initiatiefnemer heeft deze woning recent aan kunnen kopen. Hierdoor wordt het mogelijk de boerderij weer een geheel te laten vormen hetgeen ook een verbetering van de gehele uitstraling mede voor de omgeving betekent.

In de woning is een B&B functie gewenst in de vorm van een recreatieve groepsaccommodatie. De bij de woning 31 aanwezige garage wenst initiatiefnemer te slopen om deze middels nieuwbouw aan de garage van 29 te koppelen. Dit wordt dan één horecagebouw in de stijl van de Maashorst met een oppervlak van 200 m². Voor deze functiewijziging wordt de bestaande horecabestemming verplaatst naar dit gebouw.

Voorliggend plan heeft betrekking op de benodigde herziening van het bestemmingsplan die nodig is om het gewenste mogelijk te maken. De gemeente Uden heeft aangegeven in principe akkoord te gaan met deze herziening.

1.2 DOEL

Het gewenste is enkel mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan “Partiële herziening buitengebied 2017”. Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat de gewenste ontwikkeling passend is in de omgeving en ter toelichting van hetgeen mogelijk wordt gemaakt. Dit wordt mede vastgelegd in de bij onderhavig bestemmingsplan behorende verbeelding en regels.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan de Zeelandsedijk 29 en 31 te Volkel, kadastraal bekend: gemeente Uden, sectie O, nummer 1181, 1182 en 1183 . De omvang van het plangebied bedraagt circa 0,4 hectare.

Figuur 1
Topografische ligging
plangebied. Bron:
www.opentopo.nl



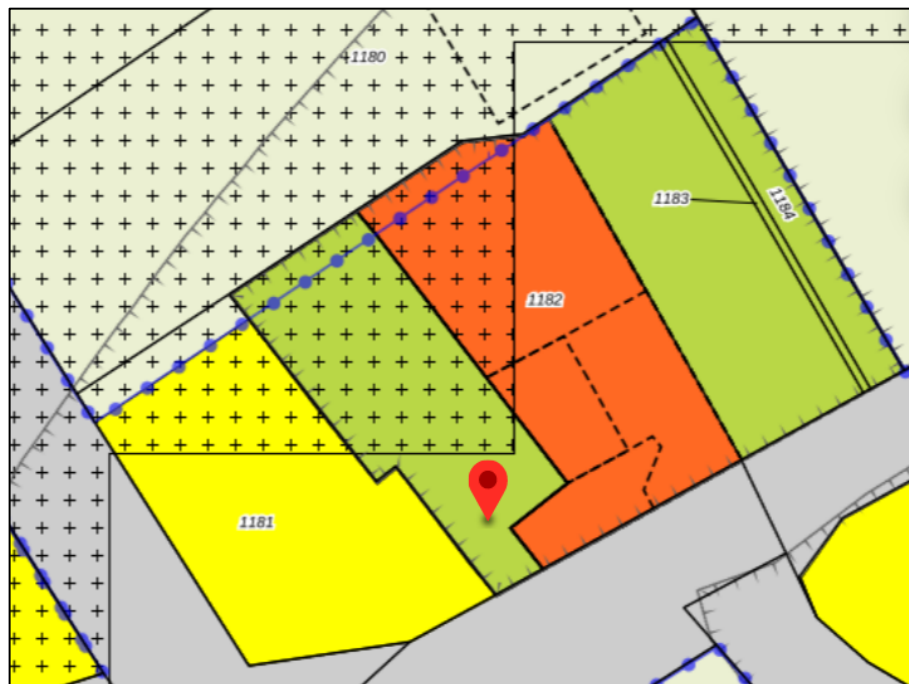
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Uden. Voor het buitengebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2014” vastgesteld op 20 februari 2014. Hierna is de “Partiële herziening Buitengebied 2017” vastgesteld op 22 juni 2017.

De locatie Zeelandsedijk 29 heeft als enkelbestemming ‘Horeca’ met de aanduiding van een bouwvlak, de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ en de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van horeca 3’, ‘specifieke vorm van horeca – avondterras’ en ‘specifieke vorm van horeca – dagterras’, en de enkelbestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ met ter plaatse van de boerderij de aanduiding van een bouwvlak, de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - 14’. Ter plaatse van het parkeerterrein aan de oostzijde geldt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – parkeren’. Zeelandsedijk 31 heeft als enkelbestemming ‘Wonen’. Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.

Daarnaast zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing: ‘geluidzone – luchtvaart 45-65 ke’, ‘luchtvaartzone – funnel 10’, ‘luchtvaartzone – ils-zone 5’, ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’, ‘overige zone – deelgebied gemengd’, ‘overige zone – partile herziening 2017’ en ‘vrijwaringszone – radar’.

Figuur 2
 Uitsnede verbeelding
 Zeelandsedijk 29-31 te
 Volkel in vigerend
 bestemmingsplan



1.5

LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod.

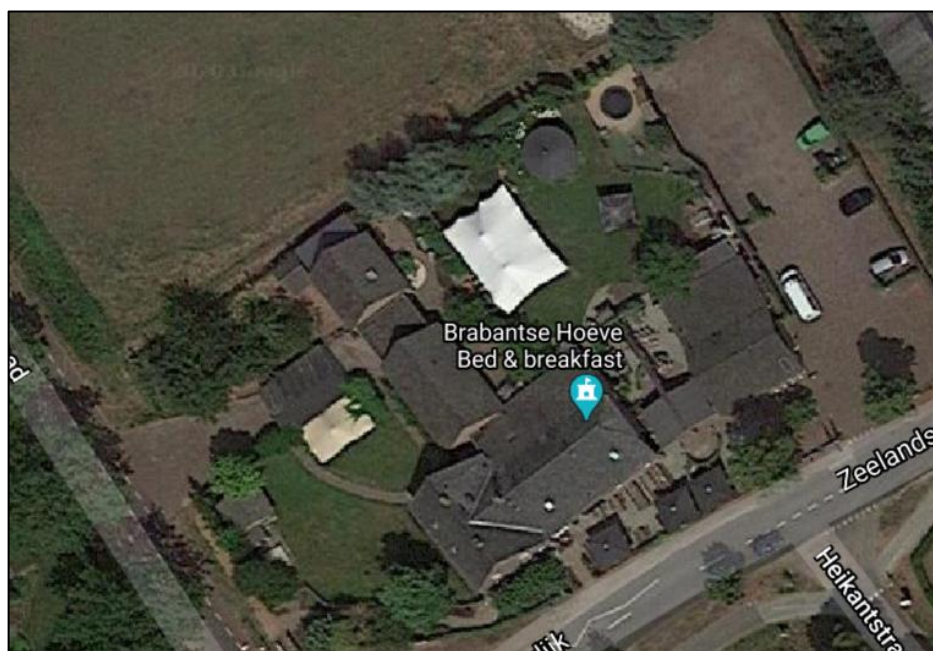
Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante omgevingsaspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. In hoofdstuk 6 komt de juridische plantoelichting aan bod. Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 BOUWGESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied is gelegen aan de Zeelandsedijk 29-31, ten zuidoosten van de kern Volkel. De locatie ligt in een bebouwde omgeving te midden van agrarisch gebied met op korte afstand ten oosten van de locatie recreatieplas Hemelrijk.

Figuur 3
Luchtfoto plangebied



Bouwgeschiedenis

Op de locatie Zeelandsedijk 29-31 is een karakteristiek T-boerderij aanwezig. De woonboerderij is rond 1930 gebouwd. Naast de boerderij is een voormalige schuur aanwezig waarvan 54 m² is omgebouwd tot en in gebruik is als horecagelegenheid.

Heikant (Brabantstraat, Heikantstraat).
Straat met verspreide boerderijen, gedeeltelijk negentiende-eeuws maar met veel wijzigingen en twintigste-eeuwse nieuwbouw. Asfaltweg met lindebeplantingen. Gelegen op de grens van het ontginningsgebied.

*31 T-boerderij (ca. 1930).
Woonhuis onder zadeldak,
stalgedeelte onder wolfsdak.
Tuile-du-nordpannen.
Aanbouw onder zadeldak, gedekt met
tuile-du-nordpannen.
(foto 230)

Figuur 4

Historische foto's T-boerderij (Bron: www.bhic.nl).



Ten noorden is de boerderij bij nummer 29 uitgebouwd met enkele aanbouwen en in de tuin staat een open tent voor huwelijksceremonies. Tussen de boerderij en het horecagebouw is een terras met een overkapping van doek aanwezig. Op het perceel met nummer 31 staat verder een vrijstaande garage horende bij de burgerwoning aan die zijde.

Ruimtelijke structuur

Uden is gelegen op de hooggelegen Peelhorst, een door breuken begrensde opheffing van een deel van de aardkorst. Aan weerszijden van deze verheffing liggen slenken. Dit zijn tektonische valleien die ontstaan zijn door de daling van een deel van de aardkorst. Ten westen van de kern Uden bevindt zich de van noordwest naar zuidoost lopende Peelrandbreuk, die in het landschap herkenbaar is aan het hoogteverschil van enkele meters. Tevens komt in het gebied langs de breuk 'wijst' voor. Door klei- en ijzerverbindingen in de ondergrond kan grondwater vanaf de hogere Peelhorst niet

wegstromen naar de lagere gronden van de slenk. De hogere gronden zijn hierdoor natter dan de lagere gronden.

In de gemeente Uden komen verschillen landschapstypen voor:

- Kampenlandschap;
- Broeklandschap;
- Heideontginningslandschap.

De dorpen Uden, Volkel en Odiliapeel zijn allen ontstaan als agrarische nederzettingen, door de specifieke landschappelijke situatie en historische ontwikkeling bezitten de historische dorpsgebieden een eigen karakteristiek.

Het buitengebied is de contramal van het stedelijk gebied. Er zijn drie verschillende gebieden: buitengebied met accent op natuur en recreatie, gemengd agrarisch gebied en primair agrarisch gebied. Onderhavig plangebied is in de “Omgevingsvisie Uden 2015” gelegen in gemengd agrarisch gebied.

2.2

FUNCTIONIES

Binnen de hoeve zijn naast de bedrijfswoning de functies van een koffiehuis met terras, horecagelegenheid, trouwlocatie, conferentieruimte en een Bed and Breakfast ondergebracht. De woning, Bed and Breakfast en conferentieruimte zitten in de oude boerderij. Hierbij wordt de centrale ruimte met keuken voor alle deze functies benut. Zie hiertoe ook de schets van de inrichting die als bijlage 1 is opgenomen.

De Bed and Breakfast bestaat uit vijf kamers. De personen die hier gebruik van maken zijn voornamelijk deelnemers aan de conferenties of trainingen en toeristische passanten en recreanten. In de conferentieruimte kan aan groepen tot 40 personen trainingen, opleidingen, conferenties en sessies worden gegeven.

Het horecagedeelte betreft een eetcafé- / restaurant met een oppervlak van 54 m² in de voormalige schuur ten oosten van de boerderij. Deze is in Brabantse stijl ingericht met aansluitend een terras van circa 150 m², deels ook voor de avond. Ten noorden van deze schuur is een tuin aanwezig met een open tent. Alhier worden bij goed weer huwelijksvoltrekkingen georganiseerd, recepties, bedrijfsuitjes, bedrijfstrainingen, familiefeesten en soortgelijke activiteiten. Tussen 10:00 en 23:00 uur verblijven tot maximaal 150 personen in de tuin. Na 23:00 uur vinden in de tuin geen activiteiten meer plaats.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een menging van functies met de aanwezigheid van vooral woonbestemmingen en aansluitend enkele agrarische bedrijven en bedrijfsbestemmingen, waaronder onderhavige recreatie-horeca bestemming.

Figuur 5
Huidige functies in de
omgeving van het
plangebied (rood vinkje).



3

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 ONTWIKKELING

De woning met nummer 31 behorende tot de T-boerderij op de locatie zal gevoegd worden bij de Brabantse Hoeve op nummer 29. In de woning komt mede een B&B functie in de vorm van een recreatieve groepsaccommodatie. Op de begane grond komen naast de woonkamer en keuken, twee slaapkamers voor totaal 3 personen. Op de verdieping komen nog eens 4 slaapkamers met totaal 7 slaapplekken. In totaal kunnen er in de voormalige woning op 31 straks 10 personen recreatief verblijven.

De bij de woning aanwezige garage van circa 50 m² en het kleine bijgebouw aan de Heikantsepad worden gesloopt, evenals de aangrenzende aanbouwen op het perceel met nummer 29 met een oppervlak van circa 100 m². Hiervoor in de plaats komt één nieuw gebouw met een oppervlak van 200 m². Rekening houdend met het toegestane oppervlak bijgebouwen in het vigerende bestemmingsplan bij de burgerwoning op 31 (100 m²) en de bedrijfswoning op 29 (100 m²), blijft het oppervlak bebouwing hiermee gelijk. Dit nieuwe gebouw krijgt een horecafunctie en is bedoeld om grotere groepen gasten tot maximaal 150 personen ook een overdekte accommodatie te kunnen bieden naast de bestaande tuin met open tent. De horecabestemming op het deel van de tuin dat meer groen ingericht wordt, met een oppervlak van 200 m², zal verschuiven naar waar het nieuwe horecagebouw gewenst is. De boerderij met huisnummer 29 behoudt verder zijn B&B-functie (R-VR) met woonfunctie (bedrijfswoning). Ook de hierbij horende bestaande horecafunctie blijft ongewijzigd.

Het nieuw te realiseren horecagebouw wordt in de stijl van de Maashorst gerealiseerd en krijgt een natuurlijke en 'stoere' inrichting met oerelementen, zoals bomen, groen en bouwkundige materialen als hout en riet. Het staat los van het cultuurhistorisch waardevolle hoofdgebouw en zal qua uitstraling laag, klein en ondergeschikt blijven aan de T-boerderij (hoofdgebouw). Door dit intieme karakter blijft de sfeer en waarde van de Brabantse Hoeve gewaarborgd. De Brabantse Hoeve is al vanaf het eerste uur ambassadeur van de Maashorst en het Landschap van Allure. Ook is zij al sinds de opening lid van de Maashorst Ondernemers, Maashorstboeren en Vrienden van de Maashorst. De sterke verbondenheid die wordt gevoeld met de Maashorst wordt met de nieuwe ontwikkelingen kracht bijgezet. Het is belangrijk dat wandelaars, fietsers en ook andere gasten en vergadergroepen de verbinding met de Maashorst ervaren.

3.2 FUNCTIES

Specifiek beschreven heeft de ontwikkeling de volgende gevolgen voor de bestemmingen en aanduidingen ter plaatse van het plangebied.

Recreatie

Concreet betekent de realisatie van de groepsaccommodatie dat in tabel recreatie verblijfsrecreatie van artikel 19 (zie hieronder) hiervoor een extra code wordt opgenomen overeenkomstig de verbeelding. Naast de bestaande aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-14' komt nummer 16 erbij. De hierbij te vermelden oppervlakte bedrijfsgebouwen is het oppervlak van de bestaande woning 31, zijnde een oppervlak van 110 m².

Code	Adres	Soort voorziening	Bijzonderheden
(specifieke vorm van recreatie-14)	Zeelandsedijk 29	Bed & Breakfast en conferentiecentrum	1. Maximaal 2 bedrijfswoningen 2. Maximaal oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 136 m ² 3. Conferentiecentrum ten behoeve van maximaal 40 personen
(specifieke vorm van recreatie-16)	Zeelandsedijk 31	Groepsaccommodatie	Maximaal oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 110 m ²

Verder zal het oppervlak met de bestemming Recreatie toenemen, welke bestemming in de plaats van de bestemming Wonen komt. Een smalle strook agrarische grond direct grenzend aan de huidige woonbestemming krijgt eveneens de bestemming Recreatie opdat het mogelijk blijft om aan die zijde van de bebouwing te voorzien in een pad en hekwerk. Deze bestemming is niet tot dit perceel begrensd. Ook het deel van de tuin dat nu een horecabestemming heeft en dat met meer groen zal worden ingericht, krijgt deze bestemming evenals het naastliggende eigen parkeerterrein dat reeds deze bestemming heeft. Op deze wijze blijft het oppervlak met de bestemming Horeca gelijk, zie de situatieschetsen in de bijlagen.

Horeca

Het nieuwe horecagebouw komt in de plaats van de (bestaande) bijgebouwen horende bij de woningen, welke bijgebouwen in de regels ook niet meer toegestaan zullen worden. Het bebouwd oppervlak neemt hiermee dus niet toe. Ook zal het oppervlak met de bestemming Horeca gelijk blijven. Dit geschiedt als gesteld door een deel van het bestaande bestemmingsvlak met de bestemming Horeca om te zetten naar de bestemming Recreatie. Dit betreft dat deel van het terrein dat in gebruik is als tuin en meer groen zal worden ingericht. Wel komt er in de tabel Horeca in artikel 14 (zie hieronder) een extra code voor de horecazaal met een toegestane oppervlak bedrijfsbebouwing van 200 m².

Code	Adres	Soort voorzieningen	Maximum aantal bedrijfs-woningen	Maximale oppervlakte Bedrijfsbebouwing in m2
(Specifieke vorm van horeca-3)	Zeelandsedijk 29	Cafe/restaurant	0	54
(Specifieke vorm van horeca-4)	Zeelandsedijk 29-31	Horecazaal	0	200

Het gebruik van de tuin wordt mede verplaatst naar het nieuwe horecagebouw, met behoud van plek voor maximaal 150 personen. Er zijn dus ook in de toekomstige situatie maximaal 150 personen tegelijk aanwezig. Deze bevinden zich óf in de tuin (vaak in het weekend), óf in het Maashorstgebouw (vaak doordeweeks) óf verspreid over beide plekken (waarbij het totaal van 150 personen tegelijk dus niet wordt overschreden). Voor het vastleggen van de maximaal 150 personen in de nieuwe horecazaal dan wel de tuin

tezamen, zal onderstaande regel worden toegevoegd aan artikel 14.5.3 van de regels in het vigerende plan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 4' gelden de volgende regels:

- a. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 4' is het gebruik ten behoeve van huwelijksvoltrekkingen, recepties, bedrijfsfeesten, familiefeesten en vergelijkbare activiteiten toegestaan voor maximaal 150 personen in de periode tussen 10.00 en 00.00 uur;*
- b. *het aantal personen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 4' verblijft, gaat ten laste van het aantal personen dat verblijft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – tuin, opdat een totaal van 150 personen op beide locaties tezamen niet wordt overschreden.'*

De vroege sluitingstijden van de Brabantse Hoeve blijven ongewijzigd. Buiten is er een vergunning tot 23.00 uur en in het Koffiehuys (annex bar) tot 00.00 uur, waarbij gesteld kan worden dat vrijwel altijd al om 22.00 uur de deuren sluiten. Het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-tuin' is vergund tot uiterlijk 23.00 uur. Het nieuwe horecagebouw kan gebruikt worden overeenkomstig het Koffiehuys. Voorgaande gebruiksregels zijn grotendeels ook vastgelegd in de regels (zie hieronder). Voor het gebruik van het nieuwe Maashorst gebouw zal dezelfde vergunning aangevraagd worden als voor het Koffiehuys. Als hierboven vermeld wordt dit ook zo opgenomen in de regels.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3' gelden de volgende regels:

- c. *ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - dagterras' en 'specifieke vorm van horeca - avondterras' is een terras toegestaan dat geopend mag zijn tussen 10:00 uur en 19:00 uur waarbij op beide terrassen gezamenlijk maximaal 150 personen aanwezig mogen zijn;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - avondterras' is tevens een terras toegestaan dat geopend mag zijn tussen 19:00 uur en 23:00 uur ten behoeve van maximaal 60 personen;*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - tuin' is het gebruik ten behoeve van huwelijksvoltrekkingen, recepties, bedrijfsfeesten, familiefeesten en vergelijkbare activiteiten toegestaan voor maximaal 150 personen in de periode tussen 10.00 en 23.00 uur;*
- f. *het ten gehore brengen van muziekgeluid is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - avondterras'.*

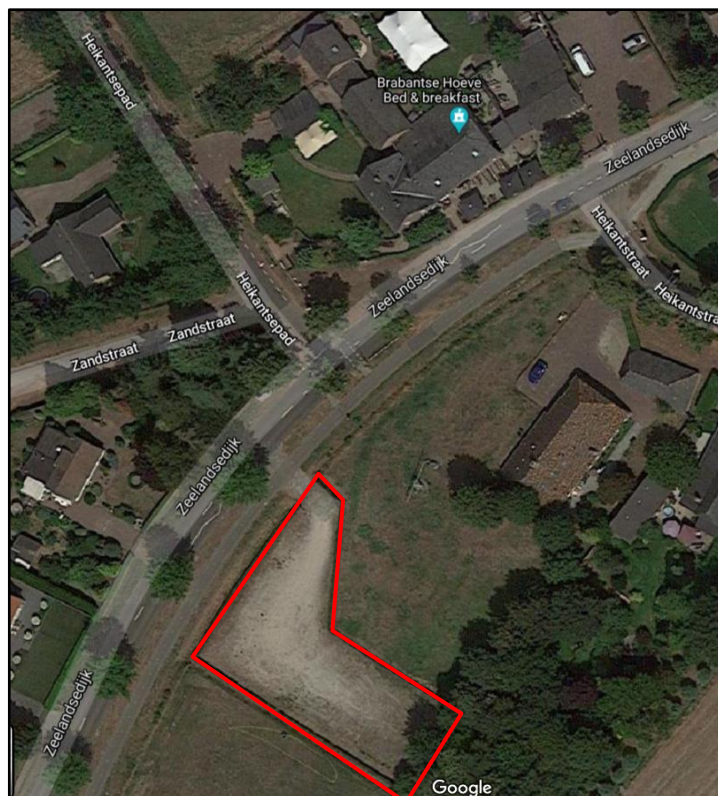
Parkeren

Het parkeren blijft overeenkomstig de huidige situatie in hoofdzaak geschieden op het eigen terrein aan de oostzijde van de bebouwing voor auto's (maximaal 32) en ten zuiden langs de weg voor fietsen (circa 100). Verder is er een overloop voorziening aan de overzijde van de Zeelandsedijk in geval van een bijeenkomst tot maximaal 150 personen, waarbij het merendeel met de eigen auto komt. Dit betreft het perceel gemeente Uden, sectie O, nummer 893 en 894 (gedeeltelijk). Hier is plaats voor 50 auto's. Dit tezamen is altijd afdoende gebleken. Aangezien in de toekomstige situatie het maximaal tegelijk aanwezige aantal personen in de horeca niet zal wijzigen, zal dat ook dan afdoende zijn. Niettemin zal worden voorzien in 74 extra parkeerplaatsen voor fietsen aan de voorzijde

van het nieuwe horecagebouw in aanvulling op de bestaande 100 aan de Zeelandsedijk. Verder is er hier plaats voor 3 parkeerplaatsen voor auto's. Dit voor de uitbreiding met de groepsaccommodatie in de plaats van de bestaande woning op 31.

Verder is er de intentie om wanneer die mogelijkheid er is, het perceel ten noorden van de boerderij aan te kopen en in te richten als parkeerterrein. De betreffende eigenaar van de grond heeft in de gevoerde dialoog aangegeven hier aan mee te werken op het moment dat bij hem daar de ruimte toe is. Dit parkeerterrein komt dan in de plaats van de overloopvoorziening.

Figuur 6
Luchtfoto overloop
perceel voor parkeren
(rood omlijnd).



3.3

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De ruimtelijke structuur zal in positieve zin wijzigen. Zo wordt de T-boerderij weer één oorspronkelijk gebouw met één B&B-functie. De losse (deels vervallen) bijgebouwen ten noorden van deze boerderij worden gesloopt en vervangen door één horecagebouw in de stijl van de Maashorst. De bij de ontwikkeling betrokken architect Lenz wil met het ontwerp ook een brug slaan tussen de oorspronkelijke functie en de filosofie rond 'Oergebied de Maashorst'; een combinatie die garant staat voor een prachtig gebouw met allure. Tezamen met de beoogde en bestaande groene omkadering met Brabantse beplanting, betekent dit een verbetering voor de ruimtelijke structuur. Er zullen geen nadelige gevolgen zijn ten aanzien van de beeldkwaliteit. Navolgend is een huidig aanzicht van de locatie weergegeven.

Figuur 7
Huidig aanzicht te slopen
bijgebouwen.



Figuur 8
Huidig aanzicht T-
boerderij.



4

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook

wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat betreft de toets van de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende worden geconstateerd: wat onder nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling betreft het mogelijk maken van een groepsaccommodatie in een bestaand gebouw. Daarnaast wordt een gebouw afgebroken en een nieuw gebouw opgericht in dezelfde omvang voor het gebruik als horecafunctie. Beide functies zijn reeds op de locatie aanwezig, waardoor geen sprake is van de ontwikkeling van nieuwe functies. Daarnaast neemt het totale bebouwd oppervlak niet toe.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofddopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en

benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Voor de kortere termijn is er de Structuurvisie 2010.

4.2.2

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – Herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toenemende mobiliteit.

Deze opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De land- en tuinbouw krijgt binnen het landelijk gebied steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van deze andere functies. Dit is het gevolg van de toenemende vraag van de Brabantse bevolking naar ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie. Er zijn twee recreatievoorzieningen van nationale allure gevestigd in Noord-Brabant: de Efteling en Beekse Bergen.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. **gemengd landelijk gebied**

Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten

wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

2. accent agrarische ontwikkeling

Gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Op de structuurenkaart zijn vanuit een regionaal schaalniveau vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid. Dit zijn de zeelei, de rivierlei, de peelseekreek en de omgeving van Zundert, Rijsbergen en Achtmaal.

Projectgebied

Het projectgebied ligt in het kader van de Structuurvisie in de structuur 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' en 'Zoekgebied verstedelijking'.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling is een gebied wat wordt gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Daarnaast is de locatie gelegen binnen zoekgebied verstedelijking. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig. Binnen deze structuur worden met name ontwikkelingen gestimuleerd welke aansluiten op de stedelijke ontwikkeling.

In onderhavige situatie is met de woning, horeca- en recreatieve functies reeds sprake van functies welke aansluiten op het verstedelijkingsbeleid. Met de beoogde wijzigingen op de locatie vindt versterking plaats van de bestaande horeca- en recreatieve functies. Dit is passend binnen het verstedelijkingsbeleid.

4.2.3

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. Omdat de Interim verordening beleidsneutraal is en vooral is bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen, heeft er ook (nog) geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald thema gecontinueerd moet worden. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels

in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Projectgebied

Binnen de Verordening is de locatie gelegen binnen het Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied. Daarnaast is de locatie gelegen in Verstedelijking afweegbaar. De overige aanduidingen zijn niet relevant voor onderhavig plan.

In hoofdstuk 3 zijn instructieregels aan gemeenten opgenomen. In het algemeen geldt dat voor een evenwichtige toedeling van functies kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gevraagd. In onderhavige situatie is het zo dat het gebouw geheel behouden blijft, binnen het bestemmingsplan heeft het pand namelijk een karakteristieke aanduiding. Daarnaast is sprake van het omschakelen van een woonbestemming naar verblijfsrecreatie en horeca met een ruimtelijke impact. Dit betreft een categorie 3 ontwikkeling waarmee een nadere bijdrage aan kwaliteitsverbetering mogelijk noodzakelijk is. Zie hiertoe paragraaf 4.3.5.. Verder zijn artikelen 3.42, 3.43 en 3.73 relevant voor de ontwikkeling.

In artikel 3.42 is gesteld dat alleen de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen is toegestaan binnen Stedelijk gebied. In artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar, is gesteld dat in afwijking hierop is toegestaan ter plaatse te voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling, mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Met onderhavige ontwikkeling is slechts sprake van een beperkte nieuwe stedelijke ontwikkeling, in de zin dat in de huidige situatie reeds stedelijke functies aanwezig zijn op de locatie en deze deels worden gewijzigd. Zo wordt de T-boerderij weer één oorspronkelijk gebouw met één B&B-functie. De losse (deels vervallen) bijgebouwen ten noorden van deze boerderij worden gesloopt en vervangen door één horecagebouw in de stijl van de Maashorst. De bij de ontwikkeling betrokken architect Lenz wil met het ontwerp ook een brug slaan tussen de oorspronkelijke functie en de filosofie rond 'Oergebied de Maashorst'. Tezamen met de beoogde en bestaande groene omkadering met Brabantse beplanting, betekent dit een kwaliteitsverbetering voor de ruimtelijke structuur. Er zullen geen nadelige gevolgen zijn ten aanzien van de beeldkwaliteit. Hiermee past de ontwikkeling binnen de gestelde voorwaarden.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
 - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Aangaande de in artikel 3.73 opgenomen voorwaarden kan gesteld worden dat

Ad lid 1

- a. In de plaats van de woning met bijgebouw komt er een groepsaccommodatie en een horecagebouw, hetgeen aansluit op de naastgelegen horeca en B&B van De Brabantse Hoeve.
De ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op andere aspecten, zie hoofdstuk 5. De groepsaccommodatie komt in de bestaande woning en voor het horecagebouw worden twee bijgebouwen met eenzelfde oppervlakte gesloopt.
- b. De woning met bestemming Wonen krijgt een bestemming en functie overeenkomstig reeds aanwezig op het aangrenzende perceel. Daarmee is geen sprake van splitsing, maar juist een samenvoeging van bouwpercelen. Als ook gesteld in de Verordening is binnen 1 bouwperceel meerdere (kleinschalige) functies, zoals een recreatiebedrijf en een horecafunctie mogelijk. Binnen het bouwperceel wordt daartoe wel gewerkt met de twee bestaande bestemmingen en aanduidingen voor de twee functies. De bestemming Wonen komt hierbij te vervallen.
- c. Als gesteld komt het horecagebouw in de plaats van twee te slopen bijgebouwen. Daarmee resteert er geen overtollige bebouwing.
- d. Genoemde functies zijn niet aanwezig.

Ad lid 2

- a. De toegestane omvang bedrijfsbebouwing alsmede het toegestane aantal bezoekers/gasten blijft en wordt verder vastgelegd in de regels. Er is ten opzichte van de bestaande situatie slechts sprake van een beperkte groei aangezien het extra horecagebouw niet leidt tot meer gasten. Enkel de groepsaccommodatie voor 10 personen leidt tot extra gasten.
- b. De toegestane activiteiten zijn per specifieke locatie vastgelegd in de regels.
- c. Er is geen sprake van opslag en stalling buiten gebouwen.

d. De nu toe te stane omvang wordt vastgelegd in de regels.

Ad lid 3

Het betreft een voorziening ten dienste van vrije-tijd met een omvang aan bebouwing ruim onder de ten hoogste toegestane omvang van 1 hectare.

Het plan is geheel passend binnen de Interim Omgevingsverordening.

4.2.4

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016 – 2021

In het Provinciale Milieu- en Waterplan (PMWP) is vast gelegd hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. Doelen van het PMWP betreffen:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Onderhavige locatie heeft de functie 'Water voor het landelijk gebied'. Hieronder vallen de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden.

Het Waterplan heeft geen gevolgen voor onderhavig initiatief.

4.3

GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1

Interim structuurvisie Uden 2009-2015

Op 11 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Uden de Interim Structuurvisie 2009-2015 vastgesteld.

In de Interim Structuurvisie Uden (ISVU) zijn de kwaliteiten van wonen en werken, voorzieningen, infrastructuur, landbouw, natuur, water en cultuurhistorie in beeld gebracht. De ISVU gaat over kansen voor de gemeente Uden, over wezenlijke keuzes voor de toekomst.

Bij ruimtelijke ontwikkeling staat de kwaliteit die in een gebied wordt nagestreefd steeds centraler. Het is een lokale opgave om de leefomgevingskwaliteit bij ruimtelijke ontwikkeling in stand te houden en mogelijk te verbeteren. Daarnaast geldt een algemene inspanningsverplichting om bestaande milieubelasting waar mogelijk terug te dringen. Bij duurzame ontwikkeling gelden 4 hoofddoelstellingen:

- Zorgvuldig omgaan met ruimte en ecosystemen;
- Zorgvuldig omgaan met grondstoffen;
- Beperken van (schadelijke) emissies;
- Beperken van lokale hinder en het versterken van lokale kwaliteiten.

Toetsing plan

Met de mogelijke functiewijziging van de T-boerderij wordt bijgedragen aan het behoud van het karakteristieke pand daar er hiermee eenzelfde eigenaar op komt die er ook zakelijk belang bij heeft dat het pand in goede staat blijft. Daarnaast is geen sprake van toename van bebouwing. De losse (deels vervallen) bijgebouwen ten noorden van deze boerderij worden gesloopt en vervangen door één horecagebouw in de stijl van de

Maashorst. Dit draagt bij aan het zorgvuldig omgaan met beschikbare ruimte. Doordat alleen de noodzakelijk te slopen bebouwing worden gesloopt, wordt daarnaast zorgvuldig omgegaan met grondstoffen.

Tezamen met de beoogde en bestaande groene omkadering met Brabantse beplanting, betekent dit een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteiten. Er zullen geen nadelige gevolgen zijn ten aanzien van de beeldkwaliteit. Het plan betreft daarmee een duurzame ontwikkeling waarmee het plan passend is binnen de Interim structuurvisie.

4.3.2

Omgevingsvisie Uden 2015

Na de toekomstvisie “Udenaar de toekomst” en de “G1000 burgertop” in oktober 2014 is een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie gemaakt “Omgevingsvisie Uden 2015”. De omgevingsvisie is op 17 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is bindend voor het gemeentebestuur.

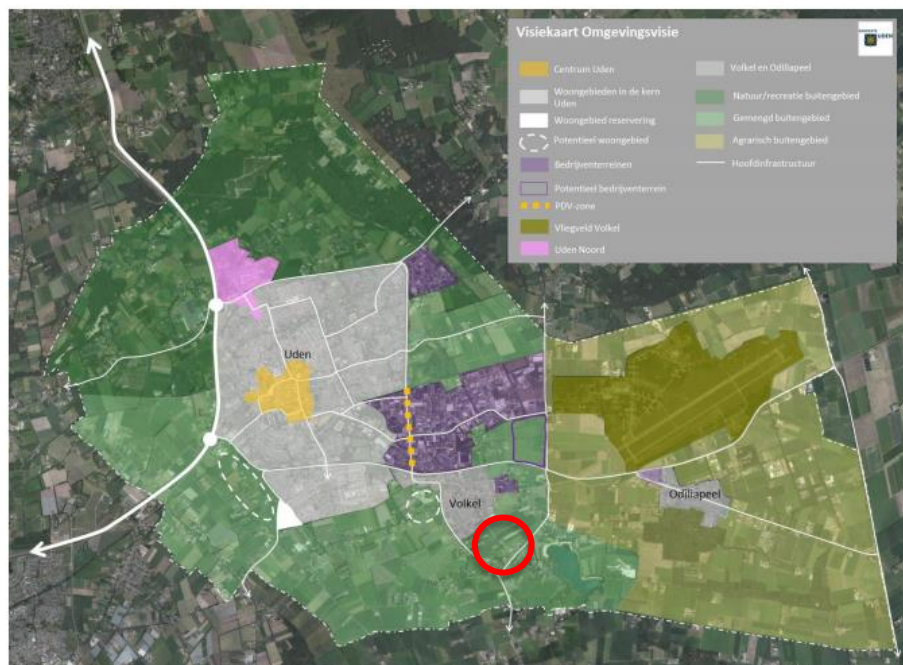
De ruimtelijke sturing wordt in de omgevingsvisie vorm gegeven. Een visie waarin onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden, met ieder haar eigen kwaliteiten, knelpunten en doelen, die weer leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. De visie geeft richting aan nieuwe initiatieven, zonder daar vooraf een precieze invulling aan te geven.

Naast de doelen die voor de deelgebieden zijn geformuleerd, hanteert de gemeente de volgende algemene uitgangspunten die voor alle gebieden gelden:

- Duurzaam ruimtegebruik;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhang.

De planlocatie is binnen de visiekaart gelegen in het “Gemengd buitengebied”.

Figuur 9
Ligging binnen visiekaart
(rode cirkel)



Dit deel van het buitengebied heeft een grote diversiteit aan functies, waarbij het grondgebruik overwegend agrarisch is. Het is een karakteristiek, agrarisch landschap met

een groene dooradering en verspreid liggende buurtschappen. De Leijgraaf is een beekdal met landschappelijke en ecologische betekenis. Het is ook een gebied dat in de loop der tijd met verdere versterking te maken heeft gehad.

De doelen voor dit gebied zijn:

- Behoud van een multifunctioneel gebied met overwegend agrarisch grondgebruik;
- Een karakteristiek, agrarisch open landschap met een groene dooradering.
- Behoud van de ecologische en waterbergende functie van de Leijgraaf;
- De overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied herkenbaar houden.

De gemeente wil dit bereiken door verdere versterking effectief tegen te gaan. Voor nieuwe initiatieven moet worden gecompenseerd met sloop van bestaande bebouwing. Er wordt alleen ruimte aan ontwikkelingen gegeven die bijdragen aan versterking van het landschap. Hierbij is extra aandacht voor landschappelijke inpassing in de overgang stad-land.

Toetsing plan

Het voorgenomen initiatief is passend binnen de omgevingsvisie. Er is sprake van behoud van bebouwing waar mogelijk. Zo wordt aan een gedeelte van de T-boerderij een nieuwe invulling gegeven, passend bij het verdere gebruik van het pand. Daarnaast worden de losse bijgebouwen gesloopt en zal in de plaats hiervan een nieuw passender pand worden gerealiseerd. In totaliteit is geen sprake van toename van bebouwing, waardoor wordt voldaan aan het vereiste om versterking tegen te gaan. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de versterking van het landschap, door behoud van de karakteristieke boerderij en de realisatie van een daarbij passender gebouw. Tevens wordt de aanwezige beplanting behouden en verder versterkt.

4.3.3

Beleid bebouwingsconcentratie

In de Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden, komen de door de gemeente Uden onderscheiden bebouwingsclusters in het buitengebied aan de orde. Naast een ruimtelijk structuur- en wensbeeld van elk afzonderlijke bebouwingsconcentratie komen in de beschrijving tevens de ontwikkelingsmogelijkheden aan bod.

Per bebouwingsconcentratie zijn twee kaartbeelden aangegeven. Het eerste geeft de structuur van de bestaande situatie weer (het ruimtelijk structuurbeeld), het tweede kaartbeeld laat zien welke kwaliteitsverbeteringen in de structuur wenselijk zijn en biedt tevens zicht op het in de toekomst na te streven ruimtelijk kwaliteitsbeeld. Tenslotte wordt aangegeven in welke richting (functioneel en of ruimtelijk) het cluster zich kan ontwikkelen wanneer zich daartoe mogelijkheden voordoen.

Karakteristieken (kaart 1)

Onderhavige locatie is gelegen in bebouwingsconcentratie Heikant. Deze bebouwingsconcentratie wordt gedomineerd door de aanwezigheid van (dag)recreatieoord Hemelrijk aan de gelijknamige recreatieplas. Het driehoekige veld dat in het hart van het cluster ligt neemt een belangrijke plaats in. De woningen en boerderijen in het gebied zijn over het algemeen direct grenzend aan de weg gesitueerd en hier ook op gericht.

Kwaliteitsverbeteringen en streefbeeld (kaart 2)

De beslotenheid van het landschap, de aanwezigheid van Hemelrijk en de directe ontsluitingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid kleinschalige verkeersaantrekkende bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen te huisvesten. Daarnaast zouden functies die

zonder (veel) wijziging van de bestaande bebouwing zich kunnen vestigen een plaats kunnen krijgen, zoals dienstverlening.

Onderhavige ontwikkeling betreft zowel een recreatieve functie als een horecafunctie. Beiden functies sluiten aan op het streefbeeld voor de bebouwingsconcentratie. De horeca die als gesteld niet tot meer gasten leidt kan gezien worden als een kleinschalige verkeersaantrekkende bedrijvigheid en de groepsaccommodatie als een recreatieve voorziening.

4.3.4

Welstandsnota Uden 2013

De welstandsnota van de gemeente Uden is op 3 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad en op 9 oktober 2013 in werking getreden. In de welstandsnota zijn de gebieden in Uden beschreven waarvoor een welstandstoets geldt. Deze gebieden zijn voorzien van welstandscriteria.

Het welstandsbeleid voor de historische bebouwingsclusters in het buitengebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit binnen de historische bebouwingsclusters is niet overal gelijk. In delen van deze gebieden komt een combinatie van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden voor. In andere gedeelten is de bebouwingskarakteristiek minder waardevol, bijvoorbeeld doordat recente transformaties de stedenbouwkundige structuur hebben verstoord. Met betrekking tot de welstandscriteria voor de historische bebouwingsclusters geldt dan ook, dat een differentiatie is gemaakt naar twee ambitieniveaus: ambitieniveau A en ambitieniveau B.

Het ambitieniveau zegt iets over de wijze van toepassing van de welstandscriteria. Voor gebieden met ambitieniveau A worden meer en strengere beoordelingscriteria toegepast. De welstandsbeoordeling richt zich bij ambitieniveau B primair op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisatie worden op hoofdlijnen bekeken.

Binnen de historische bebouwingsclusters bevinden zich verscheidene monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden. Voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden is altijd ambitieniveau A van toepassing.

Toetsing plan

Onderhavige locatie is gelegen binnen het historische bebouwingscluster 'Heikant'. Dit bebouwingscluster wordt gedomineerd door de aanwezigheid van (dag)recreatieoord Hemelrijk aan de gelijknamige recreatieplas. De noordzijde maakt onderdeel uit van de doorgaande route van Boekel naar Zeeland. In de oksel van deze weg en de Heikantsestraat is het cluster rond een driehoekige open ruimte gevormd. De bebouwing in dit cluster is hoofdzakelijk direct aan de weg gesitueerd. Het cluster heeft een sterk gesloten karakter. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van grote agrarische bedrijfsgebouwen en burgerwoningen. Het historisch karakter van dit cluster wordt versterkt door de aanwezigheid van de molen. Daarnaast is de T-boerderij aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol/beeldbepalend pand. Hierdoor is het ambitieniveau A van toepassing.

In het voorgenomen plan blijft de T-boerderij intact. Er is enkel sprake van een inpassende verbouwing. Het nieuwe gebouw aan de achterzijde van het perceel wordt gerealiseerd in de stijl van de Maashorst. De bij de ontwikkeling betrokken architect Lenz wil met het ontwerp een brug slaan tussen de oorspronkelijke functie en de filosofie rond 'Oergebied de Maashorst'; een combinatie die garant staat voor een prachtig gebouw met allure wat passend zal zijn binnen de welstandscriteria.

4.3.5 Bestemmingsplan

Zoals reeds vermeld is het plan gelegen binnen het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied 2017" vastgesteld op 22 juni 2017.

De locatie Zeelandsedijk 29 heeft als enkelbestemming 'Horeca' met de aanduiding van een bouwvlak, de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca 3', 'specifieke vorm van horeca – avondterras' en 'specifieke vorm van horeca – dagterras', en de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met ter plaatse van de boerderij de aanduiding van een bouwvlak, de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 14'. Ter plaatse van het parkeerterrein aan de oostzijde geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – parkeren'. Zeelandsedijk 31 heeft als enkelbestemming 'Wonen'. Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Daarnaast zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing: 'geluidzone – luchtvaart 45-65 ke', 'luchtvaartzone – funnel 10', 'luchtvaartzone – ils-zone 5', 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – deelgebied gemengd', 'overige zone – partiële herziening 2017' en 'vrijwaringszone – radar'.

Zoals eerder toegelicht is het gewenste enkel mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied 2017". Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat de gewenste ontwikkeling passend is in de omgeving en ter toelichting van hetgeen mogelijk wordt gemaakt.

4.3.6 Landschapsinvesteringsregeling

De gemeente Uden heeft in navolging op het beleid van de provincie de Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden vastgesteld. Deze notitie is het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap.

Het gaat alleen om ontwikkelingen in het buitengebied. Voor het stedelijk gebied geldt voor ontwikkelingen dat er een bijdrage geleverd moet worden in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);

- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of het bepaalde in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing is.

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een nieuwe functie geven aan de voormalige woning. Daarnaast worden enkele bijgebouwen gesloopt en wordt een nieuw gebouw opgericht ten behoeve van een horecafunctie. Bij de ontwikkeling is geen sprake van vergroting van het bouwvlak of nieuw ruimtebeslag. Bij de ontwikkeling van de locatie Zeelandsedijk 31 wordt aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige functies op de locatie Zeelandsedijk 29. Hierdoor betreft het een gebiedseigen ontwikkeling. Gelet op de categorieën welke zijn opgenomen in de regeling, betreft de ontwikkeling een categorie 3 ontwikkeling met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik en is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen). Verder is basisuitgangspunt een goede landschappelijke inpassing, minimaal 10% van het bouwvlak moet worden ingepast. Daarnaast moet bij een waardevermeerdering 20 % (of 30% in bepaalde situatie in de groenblauwe mantel) van die vermeerdering worden ingezet voor de landschappelijke inpassing. Berekend is, of hier sprake is van een waardevermeerdering. Zie hiertoe de bijlagen.

Uit de berekening volgt dat sprake is van een flinke waardedaling doordat de woning met een woonbestemming wordt omgezet naar een recreatie/horeca bestemming met een lagere waarde per m².

In de benodigde landschappelijke inpassing wordt voorzien middels de bestaande te behouden beplanting welke verder versterkt zal worden en de realisatie van een meer passender gebouw in de omgeving dan de bestaande bijgebouwen.

5

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 MILIEU

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

5.1.1 *Bodem*

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde. Het gebruik ter plaatse van de te slopen bijgebouwen wijzigt van een garage naar horeca. De functie wordt gevoeliger en ook vindt er nieuwbouw plaats. Om die reden dient de bodemkwaliteit onderzocht te worden. Dit zal geschieden na de sloop van genoemde bijgebouwen.

Er zijn daarbij geen financiële belemmeringen te verwachten. In de te slopen gebouwen is geen asbest in of op aanwezig. Het bijgebouw op nummer 29 is pas in 2009 gerealiseerd. Het bijgebouw op 31 is enkel steens en voorzien van aluminium platen als dakbedekking, deze valt al bijna uit zichzelf in elkaar. Ook is er geen (ondergrondse) tank aanwezig geweest. Verder is er geen puin in de bodem aanwezig en hebben er geen andere bodembedreigende activiteiten plaats gevonden. Het gaat om bijgebouwen bij een woning/recreatieboerderij.

Bijgevoegd zijn twee bodemrapporten, opgevraagd voor de beide locaties 29 en 31. Hierin staat alleen iets over de buurlocaties.

Voor onderhavige bestemmingswijziging vormt het aspect bodem geen belemmering.

5.1.2 *Lucht*

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht en staan de hoofdlijnen voor de regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

In de huidige planologische situatie is op de locatie Zeelandsedijk 29 een B&B en horeca toegestaan. Dit wijzigt in de voorgenomen situatie niet. Op de locatie Zeelandsedijk 31 is momenteel een woning aanwezig. In de woning is een B&B functie gewenst in de vorm van een recreatieve groepsaccommodatie. De bij de woning 31 aanwezige garage wenst initiatiefnemer te slopen om deze middels nieuwbouw aan de garage van 29 te koppelen. Dit wordt dan één horecagebouw in de stijl van de Maashorst met een oppervlak van 200 m². Vergeleken met de vigerende bestemming zal er een lichte toename zijn in het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de groepsaccommodatie, welke in de plaats van de woning komt. Het aantal personen dat verblijft in de horeca veranderd niet.

Kijkend naar de uitgave “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van het CROW is echter geen sprake van een toename. Voor een woning in het buitengebied geldt een verkeersgeneratie van 8,6 bewegingen. Voor een 2*hotel (vergelijkbaar met groepsaccommodatie) geldt in het buitengebied een verkeersgeneratie (per 10 kamers) van 16,5 bewegingen. Aangezien er 5 kamers in de woning komen, betekent dit een verkeersgeneratie van 8,3 bewegingen hetgeen minder is.

Ook in geval wel sprake zou zijn van een toename in het aantal voertuigbewegingen, draagt de ontwikkeling 'niet in betekende mate (nibm)' bij aan de luchtkwaliteit. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM10 en NO2. Ter vergelijking: deze zogenaamde 'nibm grens' wordt pas bereikt bij een toename met circa **1.280** voertuigbewegingen van personenauto's (NIBM-tool). Een dergelijk aantal bewegingen wordt in totaal niet eens gehaald. Omdat op het plan het Besluit NIBM van toepassing is kan een luchtkwaliteitsonderzoek achterwege blijven.

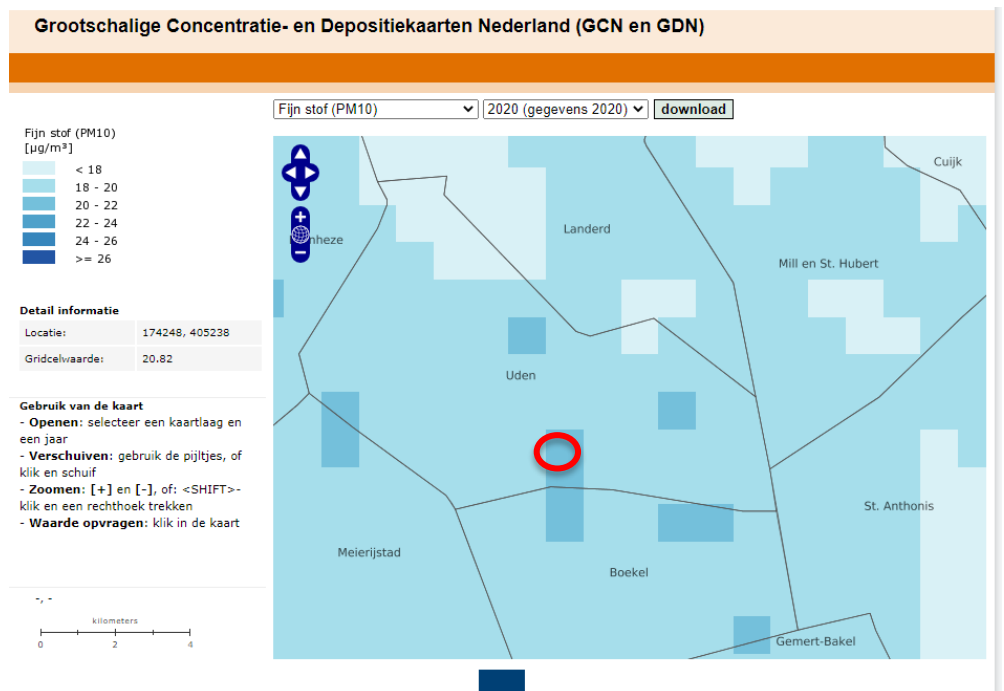
Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

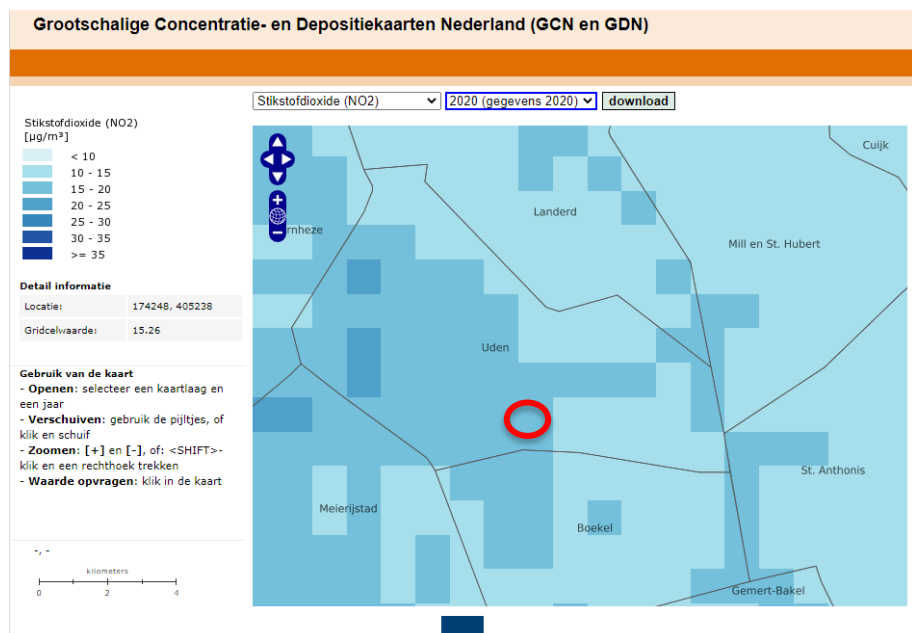
Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Fijn stof 20,82 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- Stikstof 15,26 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Figuur 10
Uitsnede GCN kaart
RIVM Fijn stof (locatie
= rood omcirkeld)



Figuur 11
Uitsnede GCN kaart
RIVM Stikstofdioxide
(locatie = rood
omcirkeld)



Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de functies, in het kader van het aspect luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de

omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het er om voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)
2. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)

In bijgevoegd geuronderzoek d.d. 20-04-2021, uitgevoerd door G&O Consult, zijn beide vragen onderzocht. Navolgende conclusie is uit dit onderzoek naar voren gekomen:

Uit de beoordeling kunnen de volgende deelconclusies worden getrokken:

1. *De omliggende veehouderijen van het nieuwe horecagebouw in het plangebied worden door de ontwikkeling niet verder in hun belangen geschaad. Op kortere afstand van de veehouderijen zijn reeds geurgevoelige objecten aanwezig;*
2. *Het nieuwe horecagebouw voldoet, qua voorgrondgeurbelasting niet aan de norm uit de gemeentelijke geurverordening. Dit komt door de aangescherpte geurnorm van de gemeente Uden. Wanneer de veehouderij aan de Zeelandsedijk 27 een nieuwe vergunning aanvraagt zal de geuremissie getoetst moeten worden aan de “Verordening geurhinder en veehouderij 2016” waarbij een geurnorm geldt van 8,0 OUe/m³. Dit is fors lager dan de 14,0 OUe/m³ die ten tijde van de vergunningverlening geldt voor de veehouderij. Derhalve kan worden verondersteld dat de voorgrondbelasting zal dalen wanneer een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt bij de veehouderij aan de Zeelandsedijk 27;*
3. *Aan de vaste afstanden tot de maatgevende veehouderij aan de Zeelandsedijk 27 en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan;*
4. *Op basis van de “Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016” geldt voor wat betreft de achtergrondbelasting een geurnorm van 14,0 OUe/m³. Deze wordt op enkele toetspunten overschreden. Voordat deze beleidsregel inwerking trad gold de geurnorm van 20,0 OUe/m³ waardoor sprake is van een hogere geurbelasting dan 14,0 OUe/m³. Omdat bij een ontwikkeling de achtergrondbelasting van een veehouderij getoetst dient te worden aan de geurnorm van 14,0 OUe/m³ zal sprake zijn van een daling van de achtergrondbelasting in de komende jaren. De “Sanering varkenshouderijen” die in 2020 van kracht is, is specifiek gericht op het laten afnemen van geuroverlast een veedichte gebieden. Daarnaast zal de “Stoppersregeling” zorgen voor een afname van veehouderijen waardoor de geurbelasting daalt. Naar verwachten resulteren beide regelingen in een afname van de achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied.*
5. *Ter plaatse van het nieuwe horecagebouw geldt op basis van de “Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016” een “afweegbaar” tot “slecht” woon- en leefklimaat. De activiteiten die beoogd zijn in het nieuwe horecagebouw vinden in de huidige situatie plaats in de tent en omliggende tuin aan de noordoostzijde van het terrein. Met de voorgenomen bestemmingswijzing (het verleggen van een deel van de horecabestemming ter plaatse van de tuin) wordt een grotere afstand gecreëerd tussen de locatie van de activiteiten en de veehouderij aan de Zeelandsedijk 27. Dit heeft tevens een positief effect op het woon- en leefklimaat. Met in achtneming van het bovenstaand kan worden verondersteld dat er zicht is op verbetering van het woon- en leefklimaat.;*

Hoewel de toetswaarden uit de “Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016” worden overschreden kan middels Artikel 5, lid 2 van deze beleidsregel gemotiveerd worden afgeweken van de toetswaarden. Dit kan wanneer concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting of er vanwege het gebruik weinig hinder te verwachten is of acceptabel geacht wordt.

Bovenstaand is reeds aangegeven dat een verbetering van de achtergrondbelasting te verwachten is in de toekomst. Dit komt enerzijds door de nieuwe toetswaarde waar ook de veehouderijen rekening mee moeten houden. Anderzijds zijn er diverse regelingen die op relatief korte termijn (<1 jaar) mogelijk zorgen voor een lagere achtergrondbelasting.

Het nieuw te realiseren gebouw betreft een horecagebouw. Hiervan wordt dagelijks door wisselende personen gebruik gemaakt. De verblijfsduur van personen in het gebouw is niet langer dan een dagdeel. De betreffende personen staan derhalve niet langdurig bloot aan de hogere geurbelasting. Op basis van het gebruik van het gebouw wordt weinig hinder verwacht van het aspect geur.

Het aantal geur gehinderde wijzigt niet. Thans kunnen er 150 personen aanwezig zijn op het tuingedeelte met overdekte horeca.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - tuin' is het gebruik ten behoeve van huwelijksvoltrekkingen, recepties, bedrijfsfeesten, familiefeesten en vergelijkbare activiteiten toegestaan voor maximaal 150 personen in de periode tussen 10.00 en 23.00 uur;

Het aantal gehinderde wijzigt met de ontwikkeling niet, omdat het aantal aanwezigen in de tuin of in de nieuwe horecazaal niet toe neemt en op dezelfde manier in het bestemmingsplan begrensd blijft. Daarbij is de blootstellingsduur van de bezoekers van de horeca beperkt tot enkele uren.

In het te slopen bijgebouw op nummer 29 is een slaapkamer aanwezig, feitelijk is een gedeelte van de te slopen schuur daarmee al geurgevoelig. Op deze plaats komt het nieuwe horecagebouw.

De veehouderij aan de Zeelandsedijk 27 wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet (extra) belemmerd in zijn huidige, vigerende bedrijfsvoering.

Op basis van het bovenstaande wordt de hogere geurbelasting in dit geval acceptabel geacht.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geur sprake is van een afweegbaar tot slecht woon- en leefklimaat ter plaatse van de horecazaal. Dat niet voldaan wordt aan de normen komt als al gesteld in het rapport door de aanpassing van de normen. Wat eerder wel acceptabel was als geurbelasting, is dat nu niet meer direct. We hebben echter te maken met een bestaande toegestane bedrijfsvoering die van buiten mede naar binnen wordt verplaatst, waarbij de afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij niet afneemt. Op grond van deze en in het rapport genoemde argumenten is het woon- en leefklimaat acceptabel. Er wordt daarbij niemand in zijn belangen geschaad. Het aspect geur is daarmee geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.1.4

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er diverse geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden. In onderhavige casus zijn relevant: wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtverkeerslawaai. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de invloed van onderhavige inrichting op de omgeving, dit voor het aspect industrielawaai.

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is niet relevant aangezien de dichtstbij gelegen spoorlijn zich op circa 7 kilometer afstand bevindt. Railverkeer is om deze reden niet nader getoetst.

Luchtverkeerslawaaï

Onderhavige locatie is gelegen binnen de geluidzone - luchtvaart 45 - 55 Ke. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 45 - 55 Ke' gelden regels met betrekking tot de bouw van geluidsgevoelige gebouwen. Daar de horecafunctie in het te bouwen gebouw geen geluidsgevoelige functie betreft, hoeft dit niet beschouwd te worden.

De B&B functie komt in de bestaande woning op de locatie Zeelandsedijk 31, welke reeds geluidgevoelig is. Het aantal geluidgehinderden neemt wel beperkt toe, maar deze personen verblijven kortdurend.

Industriellawaaï

De locatie Zeelandsedijk 35 te Volkel heeft een bedrijfsbestemming (veehandelbedrijf). De afstand van de bedrijfsbestemming tot de woning aan de Zeelandsedijk 31 betreft 90 meter. Dat de locatie reeds in gebruik is als woning, betekent dat het bedrijf reeds rekening dient te houden met de woonbestemming en de maximale geluidsbelasting op de woning. Het nieuw te realiseren gebouw ten behoeve van de horeca is niet geluidsgevoelig.

Wegverkeerslawaaï

De woning op de locatie Zeelandsedijk 31 is reeds een gevoelige functie. Omdat in dit gebouw alleen de functie wordt gewijzigd naar een B&B functie, wijzigt er niets voor het aspect wegverkeerslawaaï. De horeca functie in het nieuwe gebouw betreft geen gevoelige functie voor het aspect wegverkeerslawaaï.

Omgekeerde werking

Inzake de invloed van onderhavige ontwikkeling op het woon- en leefklimaat in de omgeving is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van het gegeven dat enkel achtergrondmuziek wordt gedraaid. Daarvoor is 80 dB representatief. Als ook bekend bij de gemeente is van livemuziek geen sprake. Er is op basis van ervaring in vele jaren ook geen aanleiding om uit te gaan van schreeuwende mensen. Verder zijn de in de nieuwe horecazaal beoogde bruiloften tot 150 personen reeds toegestaan in de tuin. Met de verplaatsing naar in een gebouw is het niet de verwachting dat het geluid naar de omgeving meer zal worden. Er blijven aan de oostzijde van de locatie de bestaande 32 parkeerplaatsen aanwezig, waarmee ook het aantal voertuigbewegingen gelijk blijft. Dit is een vergunde situatie die geen verandering ondervindt. Het aantal personen dat op de locatie kan verblijven blijft gelijk. De nieuwe parkeervoorziening ter hoogte van het nieuwe horecagebouw betreft 3 parkeerplaatsen voor de groepsaccommodatie. Dit is een gelijk aantal als aanwezig bij de eerdere burgerwoning. Het aantal voertuigbewegingen zal dus ook hier gelijk zijn als bij het gebruik van het gebouw als woning. Verder kan ook bij een woning de tuin gebruikt worden door spelende kinderen en pratende mensen. Dit verandert dus ook niet.

Het gehele onderzoek is bijgevoegd als bijlage en heeft rapportnummer 3832ao0320. In het onderzoek is de volgende conclusie opgenomen:

Bespreking resultaten

In opdracht van de initiatiefnemer heeft G&O Consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de Brabantse Hoeve, gelegen aan de Zeelandsedijk 29 – 31 te Volkel.

Aanleiding tot het instellen van het onderzoek is de beoogde bestemmingsplanwijziging voor de woning aan de Zeelandsedijk 31.

Gelet op de gebiedskenmerken van de locatie en de diverse functies welke aanwezig zijn in de directe omgeving, is er sprake van een gemengd gebied. Derhalve is er getoetst aan de in de VNG publicatie aanbevolen richtwaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld geluidsniveau en 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidsniveau. Met de beoogde activiteiten treden er geen overschrijdingen op met de aanbevolen grenswaarden voor het langtijdgemiddeld geluidsniveau en maximaal geluidsniveau op de omliggende woningen van derden.

De verkeersaantrekkende werking als gevolg van de activiteiten van de inrichting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Bespreking woon- en leefklimaat

Ten aanzien van de omliggende woningen kan verondersteld worden dat met de reguliere uitvoeringen het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Uit diverse literatuurstudies en uit jurisprudentie is gebleken dat indien het langtijdgemiddelde geluidsniveau pas boven de 50 dB(A) heerst, het woon- en leefklimaat kan worden aangetast.

Uit de berekende contouren is af te lijden dat het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen van derden en diens buitenruimte niet onevenredig worden aangetast als gevolg van de activiteiten van de Brabantse Hoeve.

Conclusie

Met de representatieve bedrijfssituatie zal het woon- en leefklimaat ten aanzien van de omliggende geluidgevoelige objecten niet onevenredig worden aangetast.

De beoogde bedrijfsactiviteiten passen tevens binnen de gestelde grenswaarden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering is voor het voorgenomen initiatief en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving, waarbij niemand in zijn belangen wordt geschaad.

5.1.5

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Huidige wet- en regelgeving

Vanuit het besef dat er altijd veiligheidsrisico's zullen bestaan, maar dat er een grens gesteld moet worden aan de grootte van de risico's, heeft de Rijksoverheid normen gesteld. Zo zijn met het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) risiconormen voor externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarnaast stelt het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO-1999) eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland ten aanzien van de preventie

en de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Ten aanzien van transportrisico's gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen en Besluit externe veiligheid transportroutes.

Naast opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen is er ook opslag van munitie (militaire luchthaven Volkel) en opslag van vuurwerk. Voor munitieopslag is de Circulaire Van Houwelingen van toepassing. Voor vuurwerkinrichtingen geldt het Vuurwerkbesluit. Voor het vliegverkeer geldt het Besluit Militaire Luchthavens en het Luchthavenbesluit Volkel.

Risicocontouren

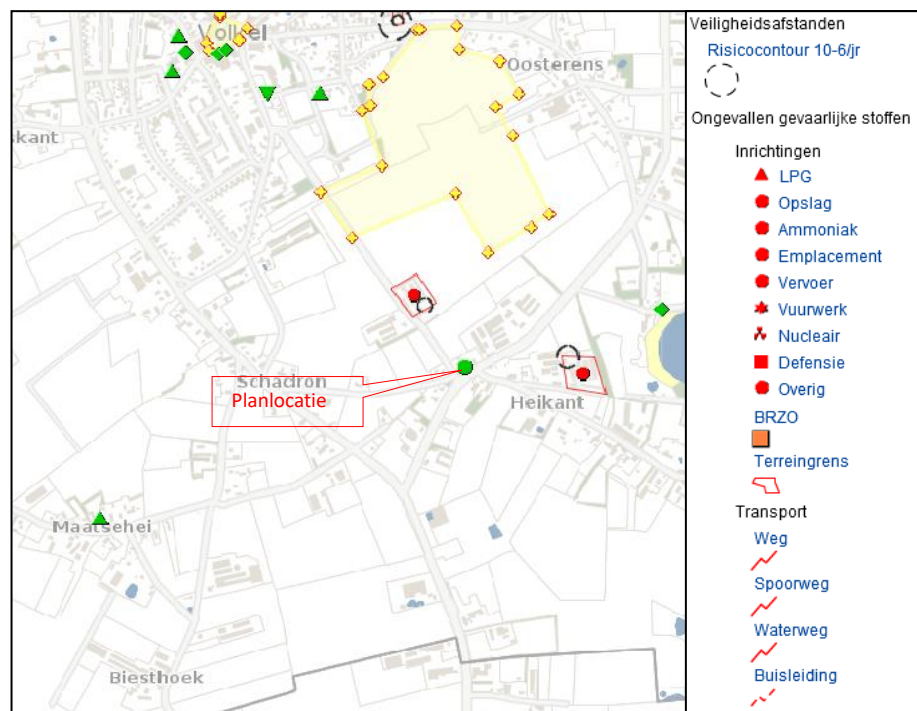
Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

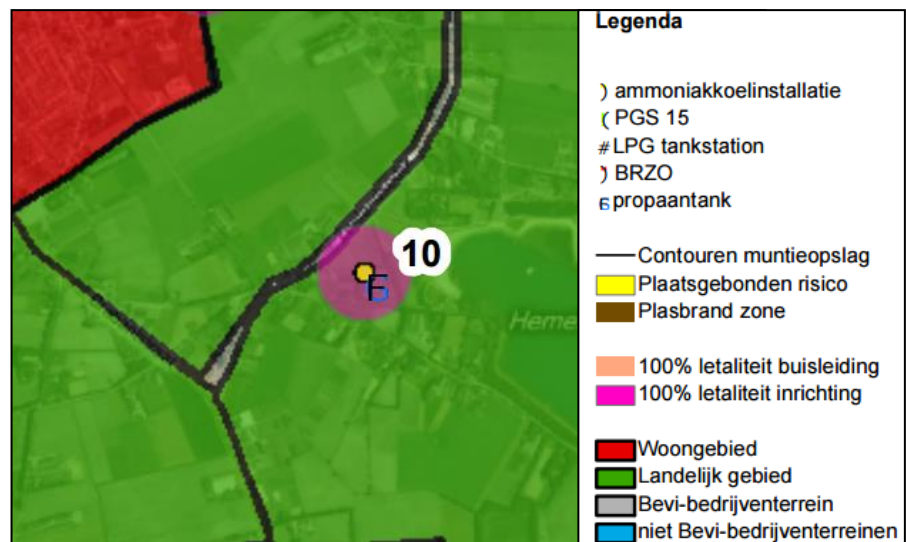
Figuur 12
Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid



Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijk stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevant bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Figuur 13
Uitsnede
signaleringskaart
beleidsvisie externe
veiligheid Uden



Zoals op de signaleringskaart aangegeven bevindt zich in de omgeving van het plangebied een plaatsgebonden risico. Dit betreft een aanwezige propaantank aan de Korte Heikantstraat 8. De tank heeft een inhoud van 18m³. Het plangebied is niet gelegen in de plaatsgebonden risicocontour (PR) 10-6 contour van deze propaantank en eveneens niet in de 100% letaliteitscontour. Het plangebied is (vermoedelijk) wel gelegen in het invloedsgebied van de propaantank (1% letaliteitscontour). De planlocatie ligt op een afstand tussen ca. 260 en 310 meter van de opstelplaats van de afleverende propaantankwagen. Dit leidt tot het volgende schadebeeld:

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (%)				Slachtoffers binnen (%)				Schade aan objecten
			†	T1	T2	T3	†	T1	T2	T3	
2^e ring	130 tot 300	110 tot 30	50	20	20	10	1	5	10	25	Gemiddelde schade Brandhaarden, vervorming van hout en kunststof
Grens 2 ^e ring: 1% letaal	300	30									

Scenario

Het maatgevend scenario voor dit type installaties is een BLEVE tijdens het afleveren van propaan binnen de inrichting. De tank ligt op een afstand van minimaal 15 meter van gebouwen. Het bezwijken van de tank als gevolg van hittestraling bij een gebouwbrand is niet waarschijnlijk. Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Propaan komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Tankauto's welke gebruikt worden voor het afleveren van propaan bij dit soort opslagen zijn doorgaans niet voorzien van een verbeterde vulslang en een coating van de tank. Dit type tanks kunnen na ca. 15-20 minuten bezwijken.

Nb: de doorzet van propaan is naar verwachting niet groot, m.a.w. het aantal lossingen per jaar zal beperkt zijn waardoor het risico voor de horeca-/recreatie-inrichting van beperkte duur zijn.

Beoordeling zelfredzaamheid

Omdat een tank na ca. 15 -20 minuten kan bezwijken is het belangrijk dat in het plangebied aanwezig personen op tijd en in een veilige richting kunnen vluchten. Er zijn voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig. Bezoekers komen in algemeenheid zelfstandig naar deze locatie, aangenomen mag worden dat zij dus ook zelfstandig deze locatie kunnen verlaten. De zelfredzaamheid wordt als goed beoordeeld.

Beoordeling bestrijdbaarheid

Voor de beoordeling van bestrijdbaarheid zijn de bereikbaarheid, opkomsttijd van de brandweer en de beschikbaarheid van bluswater van belang. De planlocatie is via meerdere zijden te bereiken, De opkomsttijd voor de brandweer bedraagt ca. 8 minuten. Op de Korte Heikantstraat is een brandkraan (60m³/u) aanwezig. Hiermee kan initieel een adequate koeling worden ingezet. Gezien het feit dat een onbeschermde tank na 15 -20 minuten kan bezwijken, zal een defensieve bestrijdingstactiek worden toegepast. De nadruk ligt hierbij op het z.s.m. ontruimen van de omgeving en het koelen van de tank d.m.v. een waterkanon. De bestrijdbaarheid wordt als redelijk beoordeeld.

Advies brandweer

- Het handelingsperspectief is vluchten. Informeer de uitbater/eigenaar van de inrichting over het aanwezige risico en dit handelingsperspectief. Hierdoor wordt de zelfredzaamheid positief beïnvloed
- Het risico voor bezoekers van de recreatie-inrichting kan uitgesloten worden door het afleveren van propaan < 10.00 uur te laten plaats vinden. Dit kan uiteraard alleen met medewerking van de inrichtingshouder Korte Heikantstraat geregeld worden.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding

bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen. De richtafstanden zijn een hulpmiddel bij het bepalen van de norm voor een goede ruimtelijke ordening bij het bestemmen van nieuwe woningen in de buurt van bestaande bedrijven of bij het bestemmen van nieuwe bedrijven in de omgeving van woningen. Deze norm strekt er ondermeer toe de belangen van omwonenden bij een goed woon- en leefklimaat te beschermen.

Om de richtafstanden te bepalen moet eerst worden beoordeeld in welke omgevingstype de planlocatie zich bevindt. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Onderhavig plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie waar sprake is van een menging van verschillende functies. Er kan dan ook gesproken worden van een gemengd gebied. De horeca functie kan op basis van de handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) ingedeeld worden in milieucategorie 2. De maximaal aan te houden afstand tot aan gevoelige objecten is in gemengd gebied 10 meter. In een straal van 10 meter vanaf de bestemming Horeca zijn geen woningen van derden gelegen. Voor de recreatie functie vergelijkbaar met een hotel geldt in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Voor specifiek een parkeerterrein geldt een afstand van 10 meter. De woning op het adres Zeelandsedijk 27 is op 11 meter tot het bestaande parkeerterrein gelegen, waarmee ook aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarbij vinden hier ter plaatse van het parkeerterrein geen wijzigingen plaats.

5.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

De locatie is gelegen in de gemeente Uden. Het waterschap voor de locatie is het waterschap Aa en Maas. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen leggerwatergangen gelegen. De ontwikkeling heeft geen invloed hierop. De locatie is daarnaast niet gelegen in een beschermd- of attentiegebied welke zijn opgenomen in de Keur van het waterschap. In de omgeving van het bedrijf zijn bovendien geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Er is daarmee geen sprake van beïnvloeding van dergelijke gebieden.

De gegevens met betrekking tot de geohydrologische situatie zijn ontleend aan de grondwaterkaart van Nederland, Dienst Grondwaterverkenning TNO. Dit gebied bevindt zich in de Centrale Slenk, een geologisch laaggelegen gebied met een noordwestelijke strekking. De globale stromingsrichting van het freatisch grondwater is ter plaatse noordwest gericht. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich tussen de 80 – 100 cm -mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich tussen de 180 – 200 cm -mv. Het maaiveld binnen het plangebied ligt op ca.19.4 m +NAP (AHN2).

Beleid waterschap Aa en Maas

De waterbeheerder voor de planlocatie is het waterschap Aa en Maas. Het beleid van dit waterschap is erop gericht dat nieuwe ruimtelijke en/of stedelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de bestaande watersystemen. Voor ruimtelijk plannen dient de Watertoets te worden doorlopen. De volgende acht onderwerpen zijn de 'uitgangspunten watertoets', om te beoordelen of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen.

1. Voorkomen van vervuiling
2. Wateroverlastvrij bestemmen
3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)
4. Vuil water en hemelwater scheiden
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
6. Waterschapsbelangen
7. Meervoudig ruimtegebruik
8. Water als kans

Bij kleine plannen, waar weinig waterbelangen spelen en bijvoorbeeld de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt, toetst het waterschap de waterparagraaf. Zij beoordelen aan de hand van de acht uitgangspunten of voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen.

In onderhavige situatie is sprake van een verandering van functie van de bestaande woning, het slopen van bijgebouwen en hiervoor in de plaats oprichten van een gebouw ten behoeve van horeca. Omdat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak is er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig.

Beleid gemeente

In de Waterafvoerordening gemeente Uden staan verdere regels over het afvoeren van afval-, hemel- en grondwater. De huidige verordening is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 april 2011.

Het College van burgemeester en wethouders heeft het Buitengebied 'Uden Noord' waarin de locatie is gelegen aangewezen als gebied waarbinnen het verplicht is om hemel- en/of grondwaterafvoeren af te koppelen van het vuilwaterriool. Dit betekent dat het in die gebieden verboden is om hemel- of grondwater te lozen op het vuilwaterriool. Dit verbod geldt niet alleen voor nieuwe gebouwen en terreinen, maar ook voor alle bestaande aansluitingen. Eventueel nog aanwezige aansluitingen zullen op dat moment dus actief moeten worden opgeheven door de eigenaar.

Dit is ook de strekking van het verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP+) Uden voor de planperiode 2017-2021. Het vGRP+ is een beleidsplan, dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken beschrijft. In dit plan staat hoe de gemeente haar rioolstelsels beheert en onderhoudt, de zogeheten afvalwaterzorgplicht. Daarnaast heeft de gemeente ook een zorgplicht voor grond- en hemelwater. Vandaar de term verbreed GRP. De vGRP+ heeft betrekking op de periode 2017-2021 en is tot stand gekomen door intensieve samenwerking tussen waterschap Aa en Maas en gemeente Uden.

De volgende zeven speerpunten zijn benoemd voor de aankomende planperiode:

1. Klimaatbestendige inrichting
2. Waterbewustzijn
3. Duurzaamheid (Technologie)
4. Assetmanagement/Gedifferentieerd beheer
5. Drukriolering
6. Regie en samenwerking
7. Betaalbare watertaken

Om de visie op de gemeentelijke watertaken te beschrijven, zijn de vier (hoofd)deelgebieden uit de Omgevingsvisie gehanteerd: Centrum, Woongebieden, Bedrijventerreinen, Buitengebied. In het buitengebied is de doelstelling hemelwater vasthouden.

Op de locatie wordt voldaan aan genoemd beleid van de gemeente. Het hemelwater dat valt op de gebouwen en verharding wordt afgevoerd naar een achterliggende sloot op het eigen perceel. Ook in de toekomstige situatie zal dit zo geschieden waarmee voldaan zal worden aan het beleid van de gemeente Uden. Enkel het vuilwater van de keuken (via vetvangput) en de sanitaire voorzieningen wordt afgevoerd op het drukriool.

5.3 **NATUUR**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

5.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Vanuit de Zeelandsedijk is op circa 19 km het Natura2000-gebied 'Vlijmens Ven' gelegen. Door de aard en schaal van de ontwikkeling en de ruime afstand tot aan de beschermende gebieden zijn geen negatieve effecten te verwachten. Niettemin is een Aeries-berekening uitgevoerd met als input de maximaal mogelijke verkeersgeneratie volgens de uitgave "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW. Enkel voor een café/restaurant en een conferentiecentrum zijn er geen cijfers. Daarom is hier uitgegaan van het maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen uit de nota van de gemeente Uden, zie paragraaf 5.6, welke met 3 zijn vermenigvuldigd voor de verkeersgeneratie. Dit leidt tot een verkeersgeneratie met het aantal bewegingen als opgenomen in navolgende tabel. Hierbij is verder meegenomen 1 vrachtwagen per dag voor de levering van goederen.

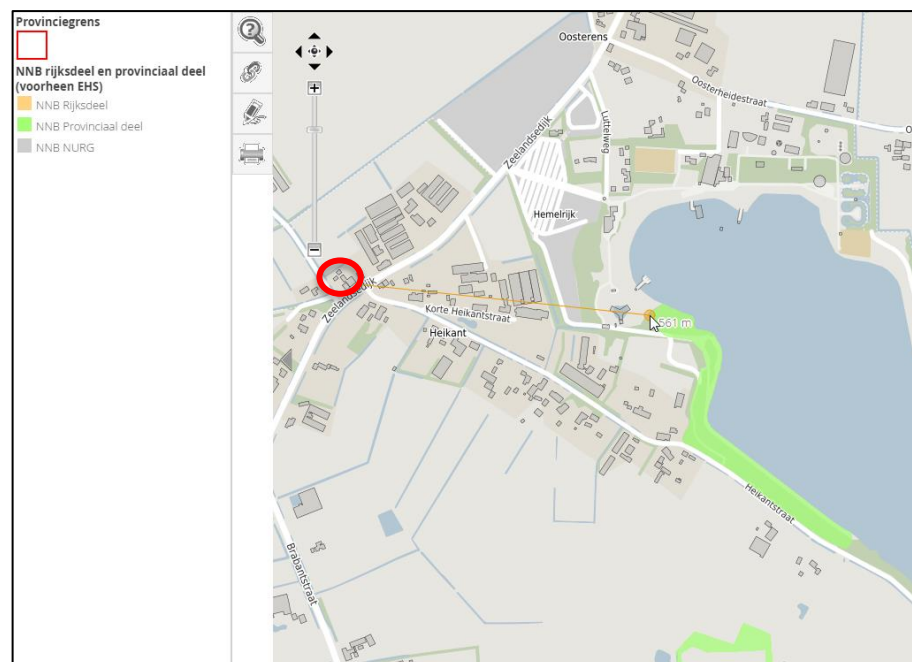
Functie	Norm	Mogelijk	Verkeersgeneratie
Woning	8,6 (per woning)	2 woningen	17,2
Café/restaurant	15/42 (per 100 m2 bvo)	254 m2	107
2*hotel	16,5 (per 10 kamers)	5 + 4 kamers	14,85
Conferentiecentrum	18 per 100 m2	70 m2	12,6
			151,7

Uit de uitgevoerde Aeries-berekening opgenomen in de bijlagen volgt dat de activiteiten geen significant effect hebben op een Natura2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. De provincie Noord-Brabant heeft een kaart vastgesteld met het Natuur Netwerk Brabant. Uit de kaart blijkt dat het plangebied zich niet bevindt in het NNB, het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNB. De nieuw aan te leggen beplanting vormt tevens een mogelijk habitat voor vogels en kleine zoogdieren. Onderstaand is de ligging ten opzichte van het NNB weergegeven. Het NNB bevindt zich op circa 560 meter afstand.

Figuur 14
Uitsnede Natuur
Netwerk Brabant
(kaartbank.brabant.nl)



De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). In onderhavige situatie is er sprake van een functieverandering waarbij de huidige aanwezige bebouwing grotendeels behouden blijft. De bijgebouwen zullen wel gesloopt worden. Om het voorkomen van beschermde soorten uit te sluiten is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd door Exlan (projectnummer EP.20.1124), welke als bijlage is opgenomen. Navolgend de belangrijkste bevindingen.

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

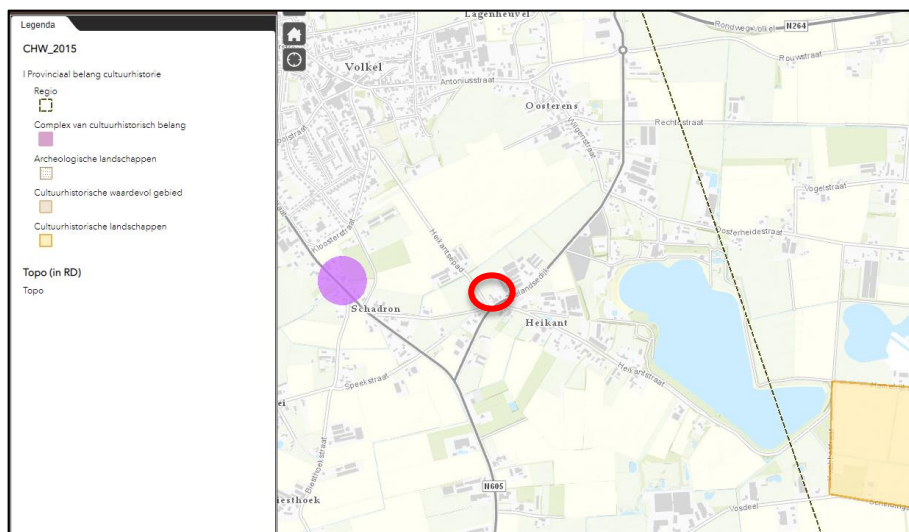
Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Concluderend kan gesteld worden dat er voor het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de voortgang van het plan.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

De provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart vastgesteld. Conform deze kaart heeft de planlocatie geen cultuurhistorische waarden. Onderstaand is een uitsnede van de kaart weergegeven.

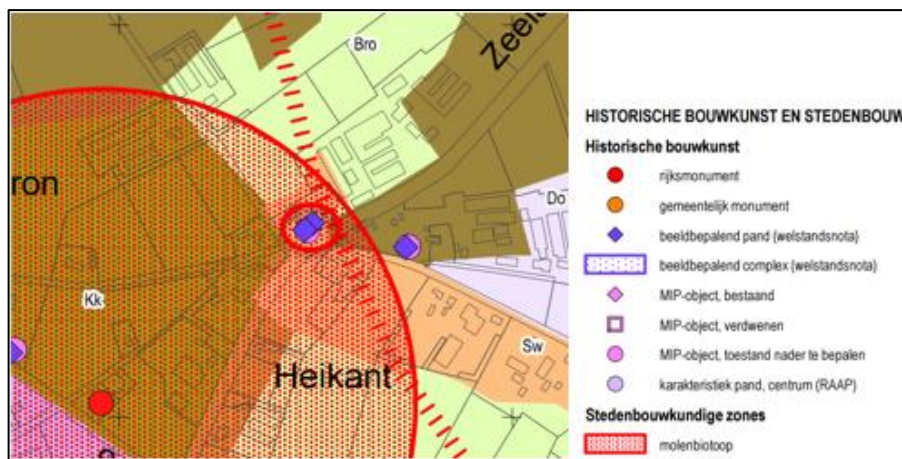
Figuur 15
Uitsnede Cultuurhistorische
Waardenkaart (provincie
Noord-Brabant)



De gemeente Uden heeft ook een eigen cultuurhistorische kaart vastgesteld bestaande uit een kenmerkenkaart en een waarderingskaart. De waardenkaart (cultuurlandschappelijk en bouwhistorisch) geeft de landschapstypen met bekende elementen en objecten weer (cultuurlandschappelijke kenmerken) en een cultuurhistorische waardering.

Op de Cultuurlandschappelijke kenmerkenkaart ligt de boerderij in een Nederzetting met een 'historische kern met huispercelen, type weggehucht'. Daarnaast is het gelegen in een molenbiotop. Verder betreft het een beeldbepalend pand volgens de welstandsnota.

Figuur 16
Uitsnede
Cultuurlandschappelijke
kenmerkenkaart (gemeente
Uden)



Op de Cultuurlandschappelijke waarderingskaart is de cultuurlandschappelijke waardering gesteld op hoog.

Figuur 17
Uitsnede
Cultuurlandschappelijke
waarderingskaart (gemeente
Uden)



In het voorgenomen plan blijft de karakteristieke T-boerderij intact. Er is enkel sprake van een inpandige verbouwing. Het nieuwe gebouw aan de achterzijde van het perceel wordt gerealiseerd in de stijl van de Maashorst. Hiermee treden geen negatieve effecten met betrekking tot cultuurhistorie op. Het geven van een nieuwe functie aan het oude woongedeelte in de T-boerderij is juist ter behoud van de cultuurhistorische waarde.

Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor het plan.

5.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

In November 2017 is door de raad van Uden nieuw archeologiebeleid met kaart vastgesteld waarin beide percelen grotendeels zijn gekenmerkt als Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde (met ondergrens onderzoekplicht 250 m² en 40 cm – MV).

Op de planlocatie is sprake van een beperkt bebouwd oppervlak wat wordt gesloopt. Daarnaast wordt een nieuw gebouw gebouwd op dezelfde locatie met een oppervlak van 200 m². Hierdoor is sowieso sprake van geroerde grond (door bouw van bestaande gebouwen) en is daarnaast geen sprake van een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Om deze reden is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10, van de Erfgoedwet – per direct worden gemeld aan de Minister.

5.6 MOBILITEIT

Verkeer

Het huidige gebruik van de tuin voor feesten en uitjes wordt mede verplaatst naar het nieuwe horecagebouw, met behoud van plek voor maximaal 150 personen. Er zijn dus ook in de toekomstige situatie maximaal 150 personen tegelijk aanwezig. Deze bevinden zich óf in de tuin (vaak in het weekend), óf in het Maashorstgebouw (vaak doordeweeks)

óf verspreid over beide plekken (waarbij het totaal van 150 personen tegelijk dus niet wordt overschreden). Dit betekent daarmee dat het aantal verkeersbewegingen voor deze functie ook niet toeneemt.

De B&B in de vorm van een groepsaccommodatie in het voormalige woongedeelte van de T-boerderij zorgt voor een zeer lichte toename van verkeersbewegingen. Hooguit enkele extra bewegingen zullen hiermee gepaard gaan. Het project heeft daarmee geen directe invloed op de lokale infrastructuur. Het verkeer kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

Onderhavige ontwikkeling leidt nauwelijks tot een toename in voertuigbewegingen. Tenslotte blijft het maximaal toegestane aantal gasten in de horeca gelijk. Enkel kunnen meer personen recreatief terecht in de groepsaccommodatie. Om deze reden is het aspect parkeren nader beschouwd.

De gemeente Uden heeft de “Nota Parkeernormen 2018” vastgesteld, deze Nota is op 11 oktober 2018 in werking getreden. Conform bijlage 2 van de Nota dient binnen de dure sector (met uitzondering van vrijstaand) een parkeernorm van 2,0 aangehouden te worden. De functie horeca ontbreekt in de nota evenals een zalencentrum. Om die reden is ter vergelijking gekeken naar de functies ‘café, discotheek, cafetaria’ en ‘restaurant’, daarbij opgemerkt dat hier geen sprake van is. Bij de eerste functies geldt in het buitengebied een norm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor een restaurant geldt een norm van 14 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. En voor een hotel, vergelijkbaar met de aanwezige bed&breakfast, geldt een norm van 0,5 plaatsen per kamer. Het verder toegestane conferentiecentrum voor maximaal 40 personen is vergelijkbaar met een congresgebouw, waarvoor een norm geldt van 6,0 plaatsen per 100 m² bvo. In de nota gelden geen normen voor het aantal fietsen. In de praktijk blijkt dat het bezoek van onderhavige horeca vooral met de fiets komt. Met 174 plaatsen voor fietsen is hier ook voldoende rekening gehouden. Dit betekent overigens ook dat die personen dus niet met een auto komen, waarmee nagenoemde maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen in de praktijk zelden nodig zijn.

Functie	Norm	Aanwezig	Plaatsen
Woning	2,0 per woning	1 woning	2,0
Café/restaurant	5/14 per 100 m2	254 m2	12,7/35,6
Bed&breakfast	0,5 per kamer	5 + 4 kamers	4,5
Conferentiecentrum	6,0 per 100 m2	70 m2	4,2
			23,4/46,3

Totaal dient voorzien te worden in minimaal 23,4 parkeerplaatsen als de horeca vergeleken wordt met een café en maximaal 46,3 parkeerplaatsen voor auto's in geval de norm voor een restaurant wordt aangehouden. Op de locatie is aan de oostzijde een parkeerterrein aanwezig voor 32 autovoertuigen. Naast de bestaande 32 parkeerplaatsen is op 25 juni 2014 een omgevingsvergunning verleend om een tegenovergelegen perceel (ca. 1.000 m²) te mogen gebruiken voor parkeren bij piekbelastingen. Denk hierbij aan een huwelijksvoltrekking met veel geïnteresseerde, een receptie of een extreem zonnige terrasdag. Deze overloop biedt plaats aan 50 auto's. Verder wordt er ten behoeve van de ontwikkeling voorzien in 3 parkeerplaatsen aan de voorzijde van de nieuwe horecazaal. Met deze totaal 35 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt ruimschoots in het maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen (23,4) voorzien wanneer vergeleken wordt met een café. Voor genoemde max van 46 parkeerplaatsen in geval de norm voor een restaurant wordt aangehouden is ook ruimschoots plaats met gebruikmaking van de overloopvoorziening. Dit betekent in dat geval dat 11

personenauto's aldaar moeten parkeren. Als gezegd biedt de overloop aan meer auto's ruimte en is het streven verder om in de toekomst op eigen perceel te voorzien in deze parkeerplaatsen.

Voor het aspect parkeren worden dan ook geen belemmeringen verwacht. Parkeren zal dan ook geen hinder veroorzaken voor het verkeer op de Zeelandsedijk.

5.7

VOLKSGEZONDHEID

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De volgende aspecten worden in het opgenomen stroomschema (zie 'Stappenplan 2.0') meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is:

1. voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand (= afstand waarbinnen naar alle waarschijnlijkheid de gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden);
2. toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;
3. de wijze waarop met geurbelasting wordt omgegaan voor een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;
4. bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;
5. geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden;
6. de aanwezigheid van mestbe- en verwerking;
7. ongerustheid bij omwonenden.

Na doorlopen van het stappenplan blijkt:

Stap 1:

Het plangebied bevindt zich in de individuele endotoxinecirkel van Zeelandsedijk 27. Omdat deze overlapt met de individuele endotoxinecirkels van nabijgelegen veehouderijen is er ook sprake van een cumulatieve endotoxinebelasting. Stap 1 uit het stappenplan is daarmee ook aanleiding om GGD-advies in te winnen.

Stap 3a.

Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader, onder I. de ontwikkeling valt onder de Wgv en Verordening ruimte:

Zoals eerder aangegeven, is een geuronderzoek uitgevoerd naar het nieuwe horecagebouw. Hieruit kwam naar voren dat de hoogste voorgrondbelasting 13,4 OU/m³ bedraagt en de hoogste achtergrondbelasting 15,4 OU/m³. Hiermee wordt niet voldaan aan de wettelijke voorgrondnorm van 10 OU/m³. Wel wordt aan de wettelijke norm voor de achtergrondbelasting voldaan van 20 OU/m³.

Stap 3b.

Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidkundige advieswaarde, onder I. voor dieren met emissiefactor:

De voor- en achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. respectievelijk 5 OU/m³ voor de voorgrondbelasting en 10 OU/m³ voor de achtergrondbelasting.

Zoals in het geuronderzoek is aangegeven, is weliswaar sprake van overschrijding van de toetswaarden, maar is sprake van concreet zicht op verbetering van het woon- en leefklimaat. Dit komt enerzijds door de nieuwe toetswaarde waar ook de veehouderijen rekening mee moeten houden. Anderzijds zijn er diverse regelingen die op relatief korte termijn (<1 jaar) mogelijk zorgen voor een lagere achtergrondbelasting.

Stap 5b en c:

Er bevinden zich binnen een straal van 1 km 5 pluimveehouderijen. Daarnaast bevinden zich binnen 250 meter 3 overige veehouderijen. Stap 5b en c leiden daarmee ook tot de conclusie dat GGD-advies moet worden ingewonnen.

Uit de toetsing aan het stappenplan blijkt dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. De gemeente moet een zorgvuldige afweging maken of sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico.

Dienaangaande kan gesteld worden dat het nieuw te realiseren gebouw een horecagebouw betreft. Hiervan wordt dagelijks door wisselende personen gebruik gemaakt. De verblijfsduur van personen in het gebouw is niet langer dan een dagdeel. De betreffende personen staan derhalve niet langdurig bloot aan de hogere geurbelasting. Op basis van het gebruik van het gebouw wordt weinig hinder verwacht van het aspect geur. Bovendien vinden de activiteiten die beoogd zijn in het nieuwe horecagebouw in de huidige situatie plaats in de tent aan de noordoostzijde van het terrein. Doordat de activiteiten nu verplaatst kunnen worden naar binnen, ondervinden bezoekers minder last van eventuele geurhinder.

De groepsaccommodatie komt in de plaats van een woning. Ook hierbij geldt dat de personen die hier verblijven nooit langer dan enkele weken hier verblijven.

5.8 HOOGSPANNINGSLIJNEN

In de omgeving zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Om deze reden vormt dit aspect geen belemmering.

5.9 MER-BEOORDELING

Het omschakelen van een woning naar een B&B met horeca valt onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Wanneer het gaat om een kleinschalige ontwikkeling, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie niet noodzakelijk.

Op grond van de volgende kenmerken/argumenten kan het project aangemerkt worden als een kleinschalige ontwikkeling:

- De groepsaccommodatie komt in een bestaand pand, de woning. De horeca komt mede in een nieuw pand van 200 m² dat in de plaats komt van de thans toegestane bijgebouwen bij de (bedrijfs)woningen welke bijgebouwen ook gesloopt worden. Het beoogde aantal vierkante meters voor het project, is daarmee gelijk aan het aantal vierkante meters dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.
- Het project is niet gelegen in een stedelijke omgeving, maar wel in een bebouwingsconcentratie met een gemengd karakter.
- De milieugevolgen van het project zijn beperkt aangezien het aantal bezoekers nagenoeg gelijk blijft. Bij de horecafunctie blijft het toegestane aantal bezoekers

ongewijzigd. Dit aantal is en blijft vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Met de komst van de groepsaccommodatie zal wel het aantal recreatiegasten beperkt toenemen. Deze komen echter niet individueel naar de groepsaccommodatie en verder is dit gebruik vergelijkbaar met de woning die vervalt.

- De branches waarbinnen het project valt, recreatie en horeca, zijn gelijk aan de branches die reeds zijn toegestaan op het aangrenzende perceel. De woning met een woonbestemming wordt omgezet naar een recreatiebestemming overeenkomstig de bestaande naastgelegen boerderij. Voor het nieuwe horecapand wordt een deel van de naastgelegen horecabestemming verplaatst naar dit gebouw, waarmee het bestemmingsvlak 'Horeca' in omvang gelijk blijft.

5.10

SPUITZONES GEWASBESCHERMING

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. In onderhavige situatie vindt op het aangrenzende perceel aan de achterzijde geen teelt plaats. Daarnaast moet in de huidige situatie reeds rekening worden gehouden met de bestaande gevoelige functies, waardoor dit niet wijzigt voor de beoogde situatie. Om deze reden vormt dit aspect geen belemmering.

6

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende aanduidingen, zones, bouwvlakken, maatvoeringen, ed. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 PLANONTWIKKELING

In onderhavige ontwikkeling zal de woning met nummer 31 behorende tot de T-boerderij gevoegd worden bij de Brabantse Hoeve op nummer 29. In de woning komt mede een B&B functie in de vorm van een recreatieve groepsaccommodatie. De bij deze woning aanwezige garage wordt gesloopt evenals de aangrenzende aanbouwen op het perceel met nummer 29. Hiervoor in de plaats komt één nieuw horecagebouw met een oppervlak van 200 m², bedoeld om grotere groepen gasten voor maximaal 150 personen een overdekte accommodatie te kunnen bieden. Huisnummer 29 behoudt verder zijn B&B-functie (R-VR) met woonfunctie (bedrijfswoning). Ook de hierbij horende bestaande horecafunctie blijft ongewijzigd.

In hoofdstuk 5 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieuhygiënische aspecten. Uit voorliggende toelichting kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is.

De gemeente Uden kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

7

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent doormiddel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook berekent de gemeente kosten door voor aansluiting op de riolering. Dit alles wordt vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de uitwerking van de plannen en de formele procedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Er zijn geen bezwaren of opmerkingen geuit in de gevoerde dialoog. In de bijlagen is een verslag van deze dialoog opgenomen.

7.2.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan wordt het plan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant.

7.2.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd (gemeentelijke infopagina/lokaal krantje, website gemeente Uden, Staatscourant/Staatsblad) en is tijdens de terinzagelegging op de gebruikelijke manier raadpleegbaar/in te zien (op papier in gemeentehuis en digitaal op website gemeente Uden en op ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de mogelijkerwijs ingediende zienswijzen opgenomen.

