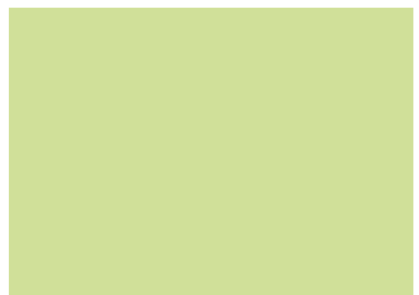


Bestemmingsplan

Zeelandsedijk 28-30a te Volkel

Gemeente Uden



Bestemmingsplan

Zeelandsedijk 28-30a te Volkel

Gemeente Uden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

oktober 2014

Datum vaststelling:

11 december 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252564-02a

REG03-0252564-02a

TEK03-0252564-02a

Identificatienummer:

NL.IMR0.0856.BPZeelndsedyk2830a-VA01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Relatie tot de omgeving	5
2.3	Het plangebied	5
3	Planbeschrijving	9
3.1	Uitgangspunten	9
3.2	Het initiatief	11
3.3	Beeldkwaliteit en landschappelijke inrichting	11
4	Beleidskader	15
4.1	Provinciaal beleid	15
4.2	Gemeentelijk beleid	21
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
5.1	Besluit milieueffectrapportage	27
5.2	Bodem	27
5.3	Geluid	28
5.4	Hinder militair vliegveld Volkel	31
5.5	Luchtkwaliteit	35
5.6	Externe veiligheid	35
5.7	Hinderlijke bedrijvigheid	36
5.8	Kabels en leidingen	38
5.9	Verkeer en parkeren	39
5.10	Water	41
5.11	Flora en fauna	44
5.12	Archeologie en cultuurhistorie	45
5.13	(Kwaliteitsverbetering van het) landschap	46
6	Juridische planopzet	51
6.1	Juridische planopzet	51
6.2	Bestemmingen	51
7	Haalbaarheid	54
7.1	Financieel	54
7.2	Maatschappelijk	54

Bijlagen

1. Vaststellingsovereenkomst, gemeente Uden, december 2009
2. Raadsbesluit, gemeente Uden, juni 2010
3. Memo actualisatierapport, Eijkemans Taxatie & Adviesbureau
4. Verkennend bodemonderzoek, Bijvelds Milieutechnisch onderzoek, april 2010
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Omgevingsdienst Brabant Noord, 28 maart 2014
6. Akoestisch onderzoek industrieelawaai, G&O Consult, september 2011
7. Luchtkwaliteitsonderzoek, G&O Consult, oktober 2011
8. Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, oktober 2011
9. Quickscan flora en fauna, Eelerwoude, april 2012
10. Beplantingsplan, Croonen Adviseurs, 3 mei 2012
11. Zienswijzenrapport
12. Vaststellingsbesluit



Ligging plangebied binnen Uden (bron: BING Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron: Google maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Zeelandsedijk 28, 28a en 30a te Volkel is Van Engeland-De Groot B.V. gevestigd. Het bedrijf is een groot- en detailhandel in hout- en plaatmateriaal en ijzer- en een houtzagerij, waarvan de bedrijfsvoering in het verleden was verdeeld over drie afzonderlijke locaties, respectievelijk de Lagenheuvelstraat, Luttelweg en Oosterheidestraat. Op initiatief van de gemeente Uden zijn de toenmalige bedrijfsactiviteiten op deze locaties beëindigd en, sinds medio jaren 80 van de vorige eeuw, geconcentreerd op het huidige bedrijfsperceel aan de Zeelandsedijk.

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie is Van Engeland-De Groot B.V. voornemens om het bestaande bedrijfsperceel te herinrichten alsmede te vergroten, in combinatie met de realisatie van een aantal nieuwe bedrijfsgebouwen. Door de gemeente Uden is onderzocht en geconstateerd dat een verplaatsing naar een daarvoor geschikt bedrijventerrein in de regio zowel financieel als bedrijfsmatig niet haalbaar is. Aansluitend hierop is de gemeente Uden voornemens om middels het voorliggend initiatief de herinrichting van de Zeelandsedijk te realiseren/mogelijk te maken. De herinrichting van de Zeelandsedijk zal tot circa 2030 gefaseerd verlopen en voornamelijk door de provincie Noord-Brabant uitgevoerd worden.

Hiertoe is in 2008 een mediationtraject opgestart om de ambities van zowel Van Engeland-De Groot B.V. alsmede de gemeente Uden op elkaar af te stemmen, met daarnaast als beoogd effect het beëindigen van de lopende juridische (handhavings)procedures. Hierbij was het doel om binnen de wettelijke kaders een totaaloplossing te bieden voor meerdere, tussen de gemeente en Van Engeland-De Groot B.V. gerezen geschillen en op een juiste wijze invulling te geven aan de gewenste ontwikkelingen. Dit mediationtraject is succesvol afgesloten met een vaststellingsovereenkomst, d.d. 4 december 2009, tussen het college van B&W en Van Engeland-De Groot B.V. en door de gemeenteraad bekrachtigd op 3 juni 2010. De desbetreffende vaststellingsovereenkomst alsmede het raadsbesluit zijn als bijlagen aan deze rapportage toegevoegd.

De voorgenomen ontwikkelingen passen echter niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Zeelandsedijk, die de westelijke begrenzing van het voormalige buurtschap Oosteres vormt, ten zuiden van de rondweg Volkel. De omgeving van het plangebied bestaat aan de oostzijde uit open agrarisch landschap met woningen en agrarische bedrijven en sluit aan de zuid- en westzijde aan op de aanwezige woningen en (niet-agrarische) bedrijven aan de Zeelandsedijk en de Oosterheidestraat in Volkel.

Het plangebied bestaat uit de gronden behorend bij de adressen 28, 28a en 30a, die in gebruik zijn ten behoeve van een houthandel en –zagerij, burgerwoningen en agrarisch grondgebruik. Het plangebied omvat de gronden die kadastraal bekend zijn als sectie O, nummers 384 (gedeeltelijk), 1058, 1185, 1186 en 1187. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de vorige pagina.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

De bedrijfslocatie Van Engeland-De Groot B.V. is gelegen in het buitengebied van de gemeente Uden, ten oosten van de kern Volkel. Het bedrijfsperceel is gesitueerd aan de Zeelandsedijk, die de westelijke begrenzing van de bebouwingsconcentratie Oosteres vormt.

Oosteres is een plek die ooit los en open in het omringende agrarisch landschap lag en is langzaam aan de kern Volkel vastgegroeid. Momenteel ligt het aan een zuidoostelijke uitloper van het bebouwde gedeelte van Volkel. Oosteres is hierbij het best te karakteriseren als een lint met twee kenmerkende driehoekige groenstructuren waarop woonbebouwing is georiënteerd. De bestaande bebouwing in de directe omgeving is divers van karakter. Het oorspronkelijke agrarische karakter is hier gemengd met bedrijfsbebouwing en burgerwoningen in verschillende vormen. De bebouwing bestaat met name uit boerderijen en woningen met een soortgelijk karakter. Veelal vormen de gebouwen met de aan- en bijgebouwen een erfachtig ensemble. Deze ensembles staan verspreid en met diverse oriëntatie en richting in het groene landschap, waarbij de Wilgenstraat en, in mindere mate, de Zeelandsedijk van oudsher als drager van activiteiten en bebouwing fungeren.

De locatie van het plangebied is sinds de jaren '50 van de vorige eeuw gedeeltelijk bebouwd. Vanaf 1987 is, eerst in het zuidelijke deel van het plangebied, de houthandel van de firma Van Engeland De Groot aanwezig. De afgelopen jaren zijn de bedrijfsactiviteiten en bijbehorende bebouwing en gebruik van het plangebied verder uitgebreid.

Uitsnede topografische historische kaarten (WatWasWaar, 2011).





Relatie tot omgeving (Croonen Adviseurs, maart 2012)

2.2 Relatie tot de omgeving

Het plangebied maakt, samen met de (voormalige) buurtschappen Oosteres, Lankes en Lagenheuvel, deel uit van de kernrandzone, die de overgang tussen het stedelijk gebied van de kern Volkel en het agrarische buitengebied markeert. Deze drie buurtschappen, alsmede het plangebied, vormen ruimtelijk de buffer tussen het open landelijk gebied en het Udense en Volkelse bebouwde gebied.

Eveneens zijn de toekomstige ontwikkelingen in het rondomliggend gebied van belang voor het voorliggend initiatief. Er zijn namelijk twee relevante ruimtelijk-functionele ontwikkelingen. Dit zijn de geplande uitbreiding van het industrieterrein (Hoogveld-Zuid) ten noorden van de Lippstadtsingel en de herinrichting van de doorgaande regionale route Uden-Boekel naar de Zeelandsedijk.

De herinrichting van de Zeelandsedijk zal tot circa 2030 gefaseerd verlopen en voornamelijk door de provincie Noord-Brabant uitgevoerd worden. Hierdoor zal de beleving van de Zeelandsedijk als ontsluitings- en activiteitenas worden versterkt, waar de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied op aansluit. Verbeterde ontsluiting van gebieden resulteert vaak in meer (economische) activiteit. Infrastructuur is veelal een drager van ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3 Het plangebied

Op het bedrijfsperceel aan de Zeelandsedijk 28a, met een omvang van circa 19.790 m², is het merendeel van de bedrijfsvoering van Van Engeland-De Groot B.V. gesitueerd met betrekking tot de groot- en detailhandel in hout- en plaatmateriaal. Ten behoeve van deze bedrijfsvoering zijn op het perceel drie bedrijfsgebouwen aanwezig, in combinatie met diverse kleinere en ondersteunende voorzieningen.

Gezien de aard van de bedrijvigheid is de bedrijfsbebouwing voornamelijk bestemd voor de in pandige opslag van materialen en goederen. In het zuidelijke bedrijfsgebouw vinden eveneens de organisatorische en administratieve werkzaamheden plaats en is een bedrijfswoning aanwezig. In de huidige situatie is echter gebleken dat de bestaande voorzieningen onvoldoende zijn om de benodigde opslag geheel in pandig plaats te laten vinden. Tot dit doel is het gehele bedrijfsperceel nagenoeg verhard en eveneens in gebruik als opslag.

Dit betreft echter een ongewenste situatie aangezien dit leidt tot een verkorte levensduur, kwaliteitsverlies en/of waardevermindering van de materialen die buiten gestald/opgeslagen moeten worden. Tevens leidt tot een verrommeling van het buitenterrein, wat zowel uit oogpunt van bedrijfspresentatie als ruimtelijk uitstraling naar de omringende (woon)functies en het landschap ongewenst is.



Bestaande situatie (Croonen Adviseurs, mei 2012)

Aansluitend hierop is op het bedrijfsperceel aan de Zeelandsedijk 30a, met een omvang van circa 2.650 m², de houtzagerij Van Engeland-De Groot B.V. gesitueerd en gepositioneerd op het achterterrein van het perceel. De voormalige bedrijfswoning, thans burgerwoning, bevindt zich aan de voorzijde van het perceel, op de kruising van de Zeelandsedijk en Oosterheidestraat, en georiënteerd naar de Zeelandsedijk.

De locatie aan de Zeelandsedijk 28 betreft een woonperceel. Het perceel wordt vanuit de Zeelandsedijk gekenmerkt door een verwaarloosde en vervallen, woonboerderij. In verband met de toenmalige (en nog steeds aanwezige) wens van de gemeente Uden om het wegprofiel van de Zeelandsedijk te herinrichten is met Van Engeland-De Groot B.V. overeengekomen dat de bestaande, verwaarloosde en vervallen, woning bij aanvang in de toekomst wordt gesloopt en vervangen door één nieuwbouwwoning. Deze nieuwbouwwoning is reeds gerealiseerd en gepositioneerd aan de achterzijde van de te slopen woning, op een grotere afstand van de Zeelandsedijk.

Het woonperceel aan de Zeelandsedijk 28 wordt rondom begrensd door agrarische gronden. Aan de noordzijde van het perceel zijn deze gronden in gebruik als tuin bij deze woning. De overige gronden ten noorden van de bedrijfslocatie zijn in gebruik als paardenweide. De voorgenomen ontwikkeling is grotendeels voorzien op deze gronden.

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

3.1 Uitgangspunten

Uit onderzoek is gebleken dat de verplaatsing van het bedrijf in haar huidige omvang, nu en in de komende jaren, voor de gemeente financieel en feitelijk niet mogelijk is. Daarnaast levert de bedrijfsvoering van de firma Van Engeland – De Groot een belangrijke werkgelegenheid op voor de gemeenschap van Uden, hetgeen een voortzetting van het bedrijf voor de gemeenschap zeer wenselijk maakt. Voor de continuïteit van het bedrijf is een bedrijfsuitbreiding, op de bestaande locatie echter noodzakelijk.

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie is Van Engeland-De Groot B.V. derhalve voornemens om het bestaande bedrijfsperceel te herinrichten alsmede te vergroten, in combinatie met de realisatie van een aantal nieuwe bedrijfsgebouwen. Aansluitend hierop is de gemeente Uden voornemens om middels het voorliggend initiatief een herinrichting van de Zeelandsedijk te realiseren/mogelijk te maken. De herinrichting van de Zeelandsedijk zal tot circa 2030 gefaseerd verlopen en voornamelijk door de provincie Noord-Brabant uitgevoerd worden.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelands economie, doordat een bestaande niet-agrarische functie in stand gehouden en verder ontwikkeld wordt, in een gebied waar meerdere overige functies aanwezig zijn. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied leidt hierbij niet tot de realisatie van een grootschalige voorziening.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied gaat eveneens gepaard met een zeer robuuste landschappelijke inpassing en een grote kwaliteitsverbetering van het perceel, hetgeen een bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de plaatselijke landschappelijke waarden en kenmerken. Hierbij valt op te merken dat het bedrijf binnen een kernrandzone ligt, waar sprake is van een combinatie van verschillende niet-agrarische functies. De ontwikkeling gaat bovendien gepaard met een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik van het perceel, een passend bebouwingspercentage en bouwhoogte en een verbeterde rijroute voor af- en aanvoer van materialen.

Bij deze ontwikkeling wordt aangesloten op de uitgangspunten in het provinciale gebiedspaspoort, de Welstandsnota Uden, de beleidsregeling 'Buitengebied in Ontwikkeling', het intergemeentelijk Landschapsbeleidsplan, de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties en bij de landschappelijke structuur van de omgeving van het plangebied.



Toekomstige situatie (Croonen Adviseurs, 2012)



Doorsnede bedrijfsuitbreiding (Croonen Adviseurs, 2012)

3.2 Het initiatief

De ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied, die hiervoor al algemeen beschreven zijn, zijn planologisch gezien uit te splitsen naar een zevental onderdelen. Hierbij is het onderscheid tussen de locatie van de bestaande bedrijfsactiviteiten en de locatie die in de toekomst voor bedrijfsactiviteiten benut zal worden van belang.

Op de huidige bedrijfspercelen vindt met name een kwalitatieve opwaardering van de bebouwing en het gebruik van het bedrijfsterrein plaats. Dit betreft allereerst het (planologisch) afsplitsen van de burgerwoning aan de Zeelandsedijk 30a, die al geruime tijd geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast vindt ook de sloop plaats van de bestaande en verwaarloosde woonboerderij aan de Zeelandsedijk 28. Hierdoor ontstaat ruimte voor de herinrichting van de Zeelandsedijk. De herinrichting van de Zeelandsedijk is een provinciaal project welke zich in verschillende fasen zal voltrekken en tot circa 2030 doorloopt. Ten behoeve hiervan wordt een strook grond met een breedte van ca. 15 meter aan de bedrijfsvoering en de woonpercelen onttrokken, die bij de Zeelandsedijk betrokken zal worden.

Op de uitbreidingslocatie worden drie bedrijfsgebouwen opgericht, ten behoeve van de groothandel in hout- en plaatmateriaal en ijzer. Anders dan op de bestaande locatie, vindt hier geen detailhandel en buitenopslag plaats. Naast deze bebouwing en erfverharding, wordt in het noordelijke deel van het plangebied ook een robuuste landschappelijke inrichting, gecombineerd met voorzieningen voor waterberging (wadi's) gerealiseerd.

3.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inrichting

3.3.1 Beeldkwaliteit

Het plangebied is gesitueerd nabij het historische bebouwingscluster Oosteres. Kenmerkend voor deze agrarische bebouwingslinten is de groepering van bebouwing langs veelal doorgaande wegen. Oorspronkelijke betrof het voornamelijk agrarische bebouwing. De laatste jaren echter hebben steeds meer agrarische bedrijven hun oorspronkelijke functie verloren en zijn verbouwd tot burgerwoning of gesloopt en vervangen door burgerwoningen. Daarnaast zijn er ook andere (niet-agrarische) bedrijven ontstaan.

De bebouwingsclusters bestaan uit losjes gegroepeerde (voormalige agrarische) bebouwing. Tussen de individuele gebouwen en (voormalige agrarische) bedrijfscomplexen is een sterke visuele relatie met het omliggende landschap blijven bestaan. Het doorzicht tussen de gebouwen is karakteristiek en moet worden gehandhaafd. Verder zijn de gebouwen georiënteerd op de vestingsas, waarbij de afstanden groter zijn dan in stedelijk gebied, maar niet zo groot dat de relatie met de vestingsas verloren zou gaan.

De structuur van dit lint is verbonden met de ligging aan de oude akkercomplexen en kenmerkt zicht door de aanwezigheid van twee driehoekige groenstructuren, waarop de omliggende bebouwing is georiënteerd. Door de zichtrelaties met het omliggende gebied heeft dit bebouwingscluster een landelijke karakteristiek.

Het cluster valt onder 'Historische bebouwingsclusters – Ambitieniveau B'. Hierin zijn een aantal criteria opgenomen waaraan voldaan moet worden. Deze criteria zijn onderverdeeld in vier categorieën: Plaats/situering/karakteristiek, Massa/vorm, Gevelopbouw en Kleur/materiaal/detaillering.

Plaats/situering/karakteristiek

- De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing. De karakteristiek van de bebouwing uit zich onder andere in de bouwmassa, de kapvorm, de mate van detaillering, het kleur- en materiaalgebruik en de variatie daartussen.
- De situering of wijziging van de bouwmassa en/of de oriëntatie mag het historische straatbeeld niet verstoren.
- De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen. De openheid tussen bebouwingselementen of -complexen dient zoveel mogelijk bewaard te blijven.
- Het wisselende bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt.
- De huidige parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing zijn richtinggevend voor ontwikkelingen.

Massa/vorm

- De bebouwing dient tezamen een eenheid te vormen en dient in samenhang geclusterd te zijn
- Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap zijn uitgangspunt.

Gevelopbouw

- De oorspronkelijke gevelopbouw en traditionele indeling van de gevels dienen gerespecteerd te worden.

Kleur, materiaal en detaillering

- Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.
- Bij het plaatsen van loodsen en schuren bij boerderijen dient het toepassen van damwandprofielen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Ten behoeve van een efficiënte en duurzame bedrijfsvoering is het noodzakelijk om bedrijfsbebouwing te realiseren, die qua schaal en omvang afwijken van het rondomliggend gebied. De schaal en omvang sluiten wel aan op de bestaande hallen binnen het plangebied en op de hier – en algemeen voor dergelijke bedrijven – geldende juridisch-planologische mogelijkheden.

Om deze reden is ervoor gekozen om de bedrijfsbebouwing als een geclusterd element in het landschap te plaatsen, waardoor de ruimtelijke impact op de omgeving zoveel mogelijk beperkt blijft. Door middel van, op advies van de gemeentelijke welstandscommissie, de toepassing van een zadeldak, in combinatie met een antraciete gevelbekleding, alsmede de toepassing van een paarsblauw metselwerk wordt de bedrijfsbebouwing geaccentueerd. De algehele architectuur van de nieuwe bedrijfsgebouwen is te kenmerken als een ingetogen bebouwingskarakteristiek met een heldere vormgeving. Het kleurgebruik sluit hierop aan, doordat geen gebruik gemaakt wordt van felle en onnatuurlijke kleuren. Wittinten en lichte kleuren zijn alleen in de gevelbekleding als accent toegestaan, mits deze een toegevoegde waarde vormen voor het ontwerp.

Door middel van een groene omzoming wordt aansluiting gezocht met het rondomliggend landschap en vindt een geleidelijke overgang plaats naar het open agrarisch landschap en de oude akkercomplexen in de omgeving van het plangebied.

3.3.2 Landschappelijke inpassing

De situering in het historisch bebouwingscluster, in combinatie met de openheid van het rondomliggend agrarisch landschap, maakt een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Het erfbeplantingplan dient derhalve niet alleen aan te sluiten op de bestaande structuur van de Zeelandsedijk en de Rechtestraat, maar dient tevens aansluiting te zoeken met het rondomliggend gebied en indien mogelijk de overgang tussen beide gebieden te versterken. Tot dit doel is het plangebied verdeeld in twee deelgebieden, waarbij voor elk een passende inrichtingsoplossing is gezocht. Het betreft hierbij het bestaande bedrijfsperceel en de bedrijfsuitbreiding. Hierbij is aangesloten op de onderstaande uitgangspunten:

- Behoud open agrarisch karakter;
- Het realiseren van een dichte groene wand;
- Versterking van bestaande (groen)structuren;
- Landschappelijke verbetering;
- De toepassing van streekeigen en karakteristieke beplanting.

Bestaand bedrijfsperceel

Afgezien van een groene omzoming rondom het bedrijfsperceel is in de huidige situatie vrijwel het gehele perceel in gebruik voor de bedrijfsvoering. Aan de noord-, zuid- en oostzijde bestaat deze beplanting ('groene omzoming') uit bosschages, bestaande uit een mix van inheemse plantensoorten. Het vormt de overgang naar het rondomliggende open agrarisch landschap ten oosten van het plangebied en vormt tevens een groene buffer voor de zuidelijk gesitueerde woningen.

Voorliggend initiatief voorziet in het behoud van deze bosschages en zal deze, waar nodig, versterken, door middel van nieuw te plaatsen beplanting. Aan de westzijde, gesitueerd aan de Zeelandsedijk, bevindt zich een bestaande coniferen haag. Deze haag komt te vervallen bij de herinrichting van de Zeelandsedijk. Als compensatie voor het wegvallen van deze groene omheining wordt een nieuwe haag geplaatst op de toekomstige perceelsgrens. Dit wordt gecombineerd met laanbeplanting ter begeleiding van de Zeelandsedijk.

Toekomstig bedrijfsperceel

Ten noorden van het bestaande bedrijfsperceel worden drie nieuwe bedrijfsbebouwingen gerealiseerd. Gezien de beperkte omvang van het perceel, wordt deze bebouwing geclusterd gerealiseerd en centraal gepositioneerd. Hiermee wordt aan de oost- en westzijde de benodigde ruimte gecreëerd om de waterbergende voorzieningen, alsmede een landschappelijke inrichting, mogelijk te maken. De waterbergende voorzieningen, in de vorm van wadi's, zijn voorzien over de gehele lengte van de drie bedrijfsbebouwingen. De daarbij vrijkomende gronden worden vervolgens ingezet bij de landschappelijke inrichting, door middel van de realisatie van houtwallen, welke tussen de wadi's en de perceelsgrens worden gesitueerd.

Hierbij is een bewuste keuze gemaakt om deze niet in zijn geheel rondom het perceel te plaatsen, maar te kiezen voor een halfopen karakter, waarbij de kopse kanten van de bedrijfsgebouwen zichtbaar blijven vanuit het landschap. Door middel van een afwisseling in verschijningsvorm en de toepassing van variërende groei en bloeiwijzen, wordt vervolgens een groene uitstraling gecreëerd richting het landschap.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het gebied aangeduid als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.

Accentgebied agrarische ontwikkeling

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Vanuit provinciaal perspectief zijn vier accentgebieden agrarische ontwikkeling aangeduid waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Het plangebied en de omgeving maakt hierbij onderdeel uit van de Peelstreek van Mill tot Someren. De Peelstreek betreft een jonge ontginning, met een modern en grootschalig landschap met een sterke positie voor intensieve veehouderij en glastuinbouw.

In de primair agrarische gebieden wil de provincie de ruimte voor de aanwezige agrarische functie behouden, versterken en voorkomen dat menging met andere functies leidt tot aantasting van de primaire productiestructuur. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving.

Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voorziet in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie aan de Zeelandsedijk, zonder hinder of beperkingen te veroorzaken naar de omliggende agrarische en niet-agrarische functies. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied draagt eveneens bij aan de instandhouding van het afwisselende karakter van het landschap, onder meer door in noordelijke richting bebouwing te realiseren, aansluitend op de bestaande bebouwing in het bebouwingslint, en zorg te dragen voor een robuuste groene overgang tussen bebouwing en landschap.

Het voorliggend initiatief past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

4.1.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

Hierbij heeft naar aanleiding van de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014 eveneens een herziening van de Verordening Ruimte plaatsgevonden. De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari en 14 maart 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, welke met ingang van 18 maart 2014 in werking is getreden.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Hierbij is geprobeerd om (verdere) vereenvoudigingen door te voeren. Daarnaast zijn er ook inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het projectgebied aangeduid als ‘gemengd landelijk gebied’. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

De Structuurvisie RO maakt binnen het landelijk gebied onderscheid in een ‘gemengd landelijk gebied’ en een ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’. Dit onderscheid komt niet terug in de Verordening Ruimte. Voor de vertaling op bestemmingsplanniveau is alleen het gemengd landelijk gebied relevant. Hierbij worden twee mogelijke ontwikkelingen aangeduid in het agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert hierbij meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

De gemeente Uden is van mening dat in het gebied versterking van landschappelijke kenmerken en waarden en de, hiermee gepaard gaande, ontwikkeling van bestaande economische dragers voorop staat. Het agrarisch gebied is derhalve aan te merken als een gebied gericht op een gemengde plattelandseconomie. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling en versterking van een gemengde plattelandseconomie, doordat een bestaande niet-agrarische functie in stand gehouden en verder ontwikkeld wordt, in een gebied waar meerdere overige functies aanwezig zijn.

Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Niet-agrarische functies (artikel 7.10)

In de Verordening Ruimte wordt aan bestaande niet-agrarische ontwikkelingen de mogelijkheid tot een redelijke uitbreiding geboden. Deze redelijke uitbreiding geldt voor alle bestaande niet-agrarische functies en betreft in alle gevallen maatwerk. Om iedere discussie uit te sluiten is duidelijk aangegeven dat de redelijke uitbreiding zowel betrekking heeft op de omvang van de functie als het aantal bezoekers/overnachtingen van die functie. Deze dubbele afweging is gevraagd om te voorkomen dat er ingeval van een redelijke uitbreiding tevens omschakeling plaatsvindt van een bezoekersextensieve functie naar een bezoekersintensieve functie.

Het planvoornemen voldoet aan deze doelstelling aangezien de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening. Er zijn geen overnachtingen te verwachten en het aantal, bedrijfsmatige, bezoekers bedraagt in de toekomstige situatie ca. 10.000 per jaar. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik van het perceel, een passend bebouwingspercentage en bouwhoogte en een verbeterde rijroute voor af- en aanvoer van materialen.

Bij een voorgenomen uitbreiding of vestiging van een bedrijf dat groter is of wordt dan 5.000 m², is wel een specifieke afweging noodzakelijk. Hierbij wordt inzicht gevraagd in de ruimtelijk-economische noodzaak van de uitbreiding en de (on)mogelijkheid tot verplaatsing naar een bedrijventerrein of elders binnen bestaand stedelijk gebied.

Met betrekking tot het planvoornemen is uit onderzoek (2008), gebleken dat de verplaatsing van het bedrijf in haar huidige omvang, nu en in de komende jaren, voor de gemeente financieel en feitelijk niet mogelijk is. Dit rapport heeft vervolgens ten grondslag gelegen aan het mediationtraject en is uitgangspunt bij het sluiten van de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Inmiddels is het onderzoek geactualiseerd en voor de volledigheid opgenomen als bijlage.

Daarnaast levert de bedrijfsvoering van de firma Van Engeland-De Groot B.V. een belangrijke werkgelegenheid op voor de gemeenschap van Uden, hetgeen een voortzetting van het bedrijf voor de gemeenschap zeer wenselijk maakt. Voor de continuïteit van het bedrijf is een bedrijfsuitbreiding, die ook alleen op onderhavige locatie mogelijk is, noodzakelijk.

Tot slot dient de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding te staan tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Op dit aspect wordt in de navolgende paragraaf nader ingegaan.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik.

Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving.

Het tweede aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is dat bij uitbreiding van het ruimtebeslag in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk staat welke mogelijkheden er zijn om de uitbreiding binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren. Behalve naar mogelijkheden voor hergebruik vraagt de provincie hierbij ook te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik. Daarbij gaat het er om wat financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is.

Tot slot is een bepaling opgenomen die er op is gericht dat de bebouwing en voorzieningen ten behoeve van een functie buiten bestaand stedelijk gebied geconcentreerd worden binnen het bouwperceel. Dit is opgenomen om verspreid liggende bebouwing en/of voorzieningen te voorkomen.

Zoals in de voorliggende onderbouwing is aangetoond, houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Het bouwen van gebouwen, ten behoeve van de bedrijfsbestemming, is in het geldende bestemmingsplan toegestaan, zij het niet in de omvang die in voorliggend plan beoogd wordt. Voorafgaand aan het besluit medewerking te verlenen aan het initiatief zijn, conform de SER-ladder, nut en noodzak voor uitbreiding en mogelijkheden tot verplaatsing overwogen. Op basis van deze afweging is besloten dat uitbreiding ter plaatse, in combinatie met een versterking van het landschap, de enige reële optie is, zowel juridisch-planologisch als ruimtelijk en bedrijfsmatig.

Aangezien de firma reeds jarenlang niet heeft kunnen uitbreiden, terwijl ze een gezonde bedrijfsvoering kent, is een uitbreiding van het bedrijfsp perceel inmiddels zeer dringend noodzakelijk. De uitbreidingsruimte is met name nodig voor extra bedrijfsgebouwen en de opslag van de handelsmaterialen binnen de gebouwen.

Het bestaande bedrijfsp perceel heeft een totale omvang van circa 22.915 m². Een uitbreidingsruimte – van 15 - 20% van het huidige ruimtebeslag – is noodzakelijk om de bovenstaande doelstellingen te realiseren. Een dergelijke uitbreiding wordt in het algemeen en ook in dit geval alleszins redelijk geacht. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied gaat bovendien gepaard met een zeer robuuste landschappelijke inpassing en een grote kwaliteitsverbetering van het perceel, hetgeen een bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de plaatselijke landschappelijke waarden en kenmerken.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat in onderhavige situatie uit het aanleggen van diverse natuurlijke elementen, het verplaatsen van een deel van de bestaande bebouwing en (buiten)opslag naar meer geschikte locaties en een algehele kwaliteitsverbetering van het plangebied, zoals in paragraaf 5.12 nader uiteengezet is.

Deze ontwikkeling past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente Uden voorgenomen ontwikkeling van het gebied, zoals hierna in paragraaf 4.2 nader uiteengezet is.

Conclusie

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering op en vanuit de huidige bedrijfslocatie is Van Engeland-De Groot B.V. voornemens om het bestaande bedrijfsperceel te herinrichten alsmede te vergroten, in combinatie met de realisatie van een aantal nieuwe bedrijfsgebouwen. Een uitbreidingsruimte – van 15 - 20% van het huidige ruimtebeslag – is hiervoor noodzakelijk om deze doelstelling te realiseren.

Om vast te stellen of het voorliggend initiatief voldoet aan de relevante randvoorwaarden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Hierin is vastgesteld dat de locatie en de voorgestane ontwikkeling voldoen aan de beleidsuitgangspunten uit de Verordening Ruimte, waarbij er geen belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief aanwezig zijn.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied is derhalve aan te merken als een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'. Dit bestemmingsplan is op 15 februari 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Uden en op 16 oktober 2007 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Op 27 november 2007 is het bestemmingsplan, voor die delen waarin geen goedkeuring onthouden is, in werking getreden.

Voor het plangebied is met betrekking tot de (detail)bestemmingen deels goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 12 augustus 2009 deze uitspraak ongegrond geacht en vervolgens vernietigd.

Echter, de Raad van State heeft, mede in het licht van de toentertijd lopende en toegezegde mediationtrajecten, welke geleid hebben tot eerder genoemde vaststellingsovereenkomst en uiteindelijk in voorliggend bestemmingsplan, de complete detailbestemming van het perceel Zeelandsedijk 28a en 30a vernietigd.

Het plangebied heeft derhalve de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied' (Ag), waarbij alleen voor de Zeelandsedijk 28 detailbestemmingen zijn opgenomen. Daarnaast gelden voor het plangebied een aantal algemene bestemmingen en aanduidingen, waarin hierna nader op wordt ingegaan.

Plankaart 1

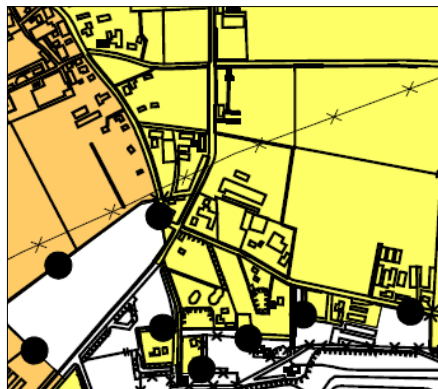
Het plangebied heeft op plankaart 1 de bestemming 'Agrarisch gebied'. Gronden aangewezen voor 'Agrarisch gebied' zijn bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie, instandhouding van (visueel) landschappelijke waarden, watergangen met een waterhuishoudkundige functie, extensief dagrecreatief medegebruik en medegebruik voor militaire doeleinden. Daarnaast mogen de gronden slechts bebouwd worden met kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een oogpunt van dagrecreatief medegebruik en als kleine schuilgelegenheid voor vee.

Plankaart 2

Op plankaart 2 zijn de detailbestemmingen opgenomen. Het plangebied heeft derhalve hierin de detailbestemmingen 'Woningen' voor de Zeelandsedijk 28. De detailbestemming 'Niet-agrarische bedrijven/functionaliteiten' voor de Zeelandsedijk 28a en 30a is door de Raad van State vernietigd.

Plankaart 3a

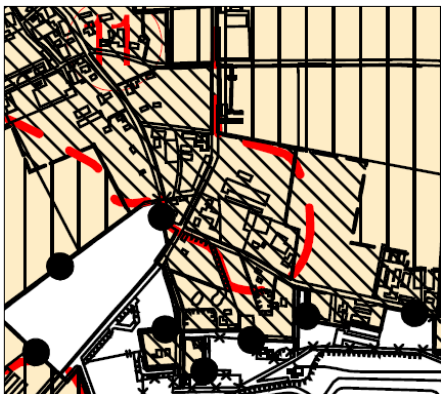
Op plankaart 3a zijn vier specifieke detailleringen voor (een deel van) het plangebied opgenomen. Het zuidelijke deel van het plangebied maakt deel uit van nader begrensde bebouwingsconcentratie 11. Dit deel van het plangebied is ook aangeduid als 'extensiveringsgebied – overig'. Het noordelijke deel van het plangebied is aangeduid als 'verwevingsgebied'. Het gehele plangebied maakt deel uit van de agrarische hoofdstructuur (AHS-landbouw).

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'
Uitsnede plankaart 1

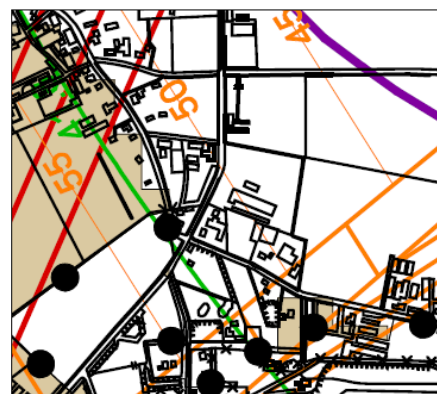
-  AGRARISCH GEBIED (Ag)
-  HOOFDWATERTRANSPORTELEIDING

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'
Uitsnede plankaart 2

-  niet-agrarische bedrijven/functies
-  woningen

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'
Uitsnede plankaart 3a

-  agrarische hoofdstructuur (AHS-landbouw)
-  extensiveringsgebied - overig
-  verwevingsgebied
-  nader begrensde bebouwingsconcentraties met nr.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2006'
Uitsnede plankaart 3b

-  35-45-65 KE geluidcontour (rond vliegbasis)
-  50-55 dB(A) geluidcontour (rond gezoneerd industrieterrein)
-  invliegfunnel - IHCS (met hoogte in meters +NAP)
-  ILS - verstoringsgebied (met hoogte in meters +NAP)

De begrenzing van de bebouwingsconcentratie(s) in het bestemmingsplan wijkt af van de begrenzing zoals deze in de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties is opgenomen, waarin deze begrenzing en de bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden uiteengezet en onderbouwd worden. Zoals ten aanzien van deze visie betoogd wordt, sluiten het plangebied en de voorgestane ontwikkeling van het plangebied qua stedenbouwkundige en planologische kenmerken aan op de betreffende bebouwingsconcentratie.

Plankaart 3b

Op plankaart 3b zijn vier specifieke detailleringen voor (een deel van) het plangebied opgenomen. Zo ligt het een klein deel van het plangebied, in het noordoosten, binnen de 50 dB(A) geluidcontour van luchthaven Volkel en ligt het plangebied in de bijbehorende vliegfunnel. Vanwege het ILS-verstoringsgebied geldt een hoogtebeperking van 318 m ten opzichte van NAP. Daarnaast ligt het plangebied binnen de 55 Ke geluidcontour, eveneens als gevolg van vliegverkeer van en naar Volkel. Op het aspect luchtvaartverkeerslawaaï wordt, in paragraaf 5.3.3, nader ingegaan

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling en uitbreiding van de bestaande groot- en detailhandel in hout- en plaatmateriaal en ijzer- en houtzagerij past niet in het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

4.2.2 Beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden'

De beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden' is door de gemeenteraad, samen met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', vastgesteld en door de provincie geaccepteerd in het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied. In februari 2011 is een aanvullende notitie opgesteld om een nieuwe bebouwingsconcentratie aan te wijzen en toe te voegen, genaamd Hoefstraat.

Aan de westzijde van het plangebied is de bebouwingsconcentratie Oosteres (kernrand) gesitueerd. Oosteres is, conform de beleidsnotitie, het best te karakteriseren als een lint met twee kenmerkende driehoekige groenstructuren waarop woonbebouwing is georiënteerd. Het lint ligt ten westen van de Zeelandsedijk en eindigt in het bedrijventerrein ten oosten van Volkel.

De ligging langs de oude akkercomplexen geeft het cluster, samen met de karakteristieke groene pleinen waaromheen de bebouwing gesitueerd is, een heel authentiek karakter. De vele (zicht)relaties met het omliggende gebied versterken deze kwaliteit. De nabijheid van het stedelijk gebied van Volkel en de goede ontsluitingsmogelijkheden bieden veel mogelijkheden.

Het plangebied maakt in deze beleidsnotitie geen onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Oosteres. Het planvoornemen is echter gesitueerd aan de Zeelandsedijk, die de westelijke begrenzing van deze bebouwingsconcentratie vormt, en heeft derhalve een directe relatie met elkaar. In de beleidsnotitie is namelijk opgenomen dat grotere functies aansluitend op de bestaande bedrijven aan de Zeelandsedijk een plaats kunnen krijgen. De reeds aanwezige grootschalige functies aan weerszijden van de Zeelandsedijk bieden mogelijkheden om hier meer grootschalige functies de mogelijkheid te bieden zich te vestigen.

De ruimtelijke impact van dit gebied op het omliggende landschap wordt hierdoor niet vergroot. Tegelijkertijd met de vestiging van nieuwe (grootschalige) functies kan geïnvesteerd worden in de landschappelijke inpassing van het gehele gebied, zowel de nieuwe functies als het bestaande gebied. Met name de zichten vanuit het omliggende landschap kunnen door een goede landschappelijke inpassing aanzienlijk verbeterd worden.

Conclusie

In het plangebied zal een bestaand groot- en detailhandel in hout- en plaatmateriaal en ijzer- en houtzagerij, uitbreiden en kwalitatief opgewaardeerd worden. In combinatie met deze ontwikkelingen vindt een aanzienlijke investering in de landschappelijke inrichting van het plangebied plaats, waardoor de bestaande relaties tussen de bebouwing en het omliggende landschap versterkt zullen worden.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit derhalve uitstekend aan op de ontwikkelingen zoals de gemeente Uden deze voorzien heeft in het aangrenzende bebouwingscluster Oosteres.

4.2.3 Landschapsbeleidsplan Boekel-Uden-Veghel

De gemeente Uden heeft op 28 juni 2001 een landschapsbeleidsplan vastgesteld om in de toekomst te kunnen (aan)sturen op een structurele aanpak van behoud, ontwikkeling en beheer van natuur en landschap, alsmede het opstellen van beleid voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Het landschapsbeleidsplan heeft tevens als bouwsteen gediend voor het bestemmingsplan Buitengebied 2006.

Conform het landschapsbeleidsplan maakt het plangebied deel uit van deelgebied 8: Jonge Peelontginning met bossen. Dit gebied is in de tweede helft van de achttiende eeuw ontgonnen en markeert de overgang naar de 'echte' Peel. Het gebied heeft een open karakter, waardoor het gezichtsveld veelal begrensd wordt door de boscomplexen en agrarische bebouwing met erfbepanting.

In de visie voor dit deelgebied is onder meer opgenomen dat de in het gebied aanwezige boscomplexen met elkaar verbonden moeten worden, om zo een beter ecologisch netwerk in het gebied te krijgen. Voorgestelde maatregelen zijn:

- het aanvullen van laanbeplantingen en houtsingels, op die plekken waar in de loop van de tijd gaten zijn gevallen;
- het stimuleren van erfbeplantingen; deze passen goed in het grootschalige karakter van het gebied en kunnen dienen als stapstenen voor natuur;
- het aanleggen van ruige stroken langs kavelranden en wegen die een richting van noord naar zuid en vice versa hebben, om zo een ecologische verbinding te realiseren.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op de uitgangspunten van het landschapsbeleidsplan. Bij de ontwikkeling zullen de landschappelijke inrichting bijdragen aan het versterken van het halfopen landschap.

4.2.4 Interim Structuurvisie Uden 2009 – 2015

De gemeente Uden heeft op 11 februari 2010 de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 vastgesteld, waarin de kwaliteiten van wonen en werken, voorzieningen, infrastructuur, landbouw, water en cultuurhistorie in beeld zijn gebracht en waarin keuzes zijn gemaakt voor de toekomst. In de Interim Structuurvisie is nagegaan in hoeverre het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) uit het Uitwerkingsplan Uden-Veghel een bijstelling behoeft. Dit bleek niet nodig te zijn. Dit DRS is inmiddels betrokken bij en, op onderdelen, doorvertaald in de Structuurvisie en Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied ligt in het buitengebied direct tegen het stedelijk gebied. Voor het gebied wordt aangesloten op de verschillende provinciale beleidsstukken, zoals deze zijn opgenomen en doorvertaald in de Verordening ruimte. Daarnaast wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2006 en de daarbij behorende beleidsnotitie 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden'.

Het initiatief bestaat uit de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf, in combinatie met een aanzienlijke versterking van de landschappelijke structuur ter plaatse. De nieuwe bebouwing wordt opgericht in relatie met de uitgangspunten voor de bebouwingsconcentratie Oosteres (kernrand).

Conclusie

Het initiatief past hiermee binnen het beleid in de Interim Structuurvisie Uden 2009-2015.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Besluit milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is een gewijzigd Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. In dit besluit zijn de drempels voor een milieueffectrapportagebeoordeling gewijzigd, van absolute naar indicatieve waarden. Volgens de bijbehorende richtlijn moet, bij het bepalen of al dan niet een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld, niet alleen de omvang van de activiteit een rol spelen, maar ook andere criteria, zoals de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving, die zijn opgenomen in bijlage III bij de richtlijn.

Voor gevallen die beneden de voor de milieueffectrapportagebeoordeling verplichte drempel vallen, moet het college van burgemeester en wethouders, op grond van artikel 7.2 eerste lid, sub b van de Wet milieubeheer, zich ervan vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen aanzienlijke milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet nagaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de richtlijn. Van deze omstandigheden is in onderhavige situatie geen sprake, waardoor geen sprake is van een milieueffectrapportage of –beoordelingsplicht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is van een aard en omvang dat een milieueffectrapport niet nodig is.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor het noordelijke deel van het plangebied is, in april 2010 door Bijvelds milieutechnisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport dat op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit het rapport weergegeven.

Op basis van de verzamelde en ter beschikking gestelde gegevens, het daarop verrichte veldonderzoek en analyseresultaten van de grond en het grondwater kan het volgende worden geconcludeerd. Visueel was er op de locatie geen verontreiniging waarneembaar. Bij veldwerkzaamheden zijn tijdens de veldwerkzaamheden organoleptisch geen afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmengmonsters blijkt dat in de mengmonsters van zowel de boven- als de ondergrond geen van de gemeten parameters is aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat hierin zink verhoogd is aangetroffen boven de streefwaarde. Uit verschillende onderzoeken in de regio blijkt echter dat metalen, zonder aanwijsbare reden, worden aangetroffen in het freatisch grondwater. Omdat er geen relatie is tussen de aangetroffen verhoogde concentraties en de overige resultaten van het onderzoek, wordt aangenomen dat hier sprake is van een diffuus verhoogd achtergrondniveau.

Verder is geen van de gemeten parameters verhoogd aangetroffen boven de streefwaarde. De aangetroffen verhoogde concentraties in het grondwater overschrijden weliswaar de streefwaarde, maar blijven beduidend beneden de tussenwaarde. Derhalve wordt een nader onderzoek niet nodig geacht. Uit het geheel aan onderzoeksresultaten kan een positief bodemadvies worden gegeven voor het gebruik van de locatie en voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. In het plangebied zijn in de bestaande situatie drie geluidgevoelige functies aanwezig, welke zijn gelegen in de onderzoekszones van de onderstaande wegen:

- Zeelandsedijk (80km/uur)
- Rechtestraat (60km/uur)
- Oosterheidestraat (60 km/uur)
- Wilgenstraat (50 km/uur)

Zeelandsedijk 28

In verband met de toenmalige (en nog steeds aanwezige) wens van de gemeente Uden om het wegprofiel van de Zeelandsedijk te herinrichten is met Van Engeland-De Groot B.V. overeengekomen dat de bestaande, verwaarloosde en vervallen, woning wordt gesloopt en vervangen door één nieuwbouwwoning. De nieuwbouwwoning is reeds enkele jaren geleden gerealiseerd en gepositioneerd aan de achterzijde van de te slopen woning, op een grotere afstand van de Zeelandsedijk.

Doordat het bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing van het bouwvlak van deze woning is conform artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder en artikel 4.1 van het Besluitgeluidhinder (BgH) sprake van een planologisch nieuwe situatie en dient een akoestisch onderzoek te worden verricht.

Hiertoe is door de Omgevingsdienst Brabant Noord een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting afkomstig van wegverkeerslawaaï. Het doel van het akoestisch onderzoek is het in kaart brengen van de geluidbelasting op de gevel van de te verplaatsen woning. De rapportage, d.d. 28 maart 2014, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat er niet voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder. Daarom zijn er geluidsreducerende maatregelen overwogen. Het gaat daarbij om maatregelen aan de bron, in het overdrachtgebied en aan de gevel. Vanwege stedenbouwkundige, verkeers- en vervoers-technische, financiële en landschappelijke argumenten worden geen maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied gerealiseerd.

Derhalve wordt bij het college van burgemeester en wethouders voor de woning aan de Zeelandsedijk 28 een verzoek hogere waarde ingediend. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 58 dB voor de woningen wordt niet overschreden. Dit betekent dat de geluidwering van de gevel aan de voorzijde ($G_{A;k}$) ten minste 27 dB(A) dient te bedragen. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Zeelandsedijk 28a

Op het bedrijfsp perceel van Van Engeland-De Groot B.V. is eveneens een bedrijfswoning aanwezig, betreffende de bewoning van een deel van de bedrijfloods aan de Zeelandsedijk. Aangezien dit een bestaande woning betreft is in het kader van de Wet geluidhinder geen nader onderzoek noodzakelijk.

Zeelandsedijk 30a

In het vigerend bestemmingsplan is de woning aan de Zeelandsedijk 30a opgenomen als bedrijfswoning, behorend bij de bedrijfsactiviteiten van Van Engeland-De Groot B.V.. Het planvoornemen voorziet in een gedeeltelijke beëindiging van de bedrijfsbestemming op dit perceel ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij wordt een gedeelte van het bedrijfsp perceel herbestemd als woonbestemming, waardoor de voormalige bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Aangezien dit echter een reeds juridisch en planologisch bestaande woning betreft is in het kader van de Wet geluidhinder geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande wordt een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

5.3.2 Industrielawaai

Om inzicht te verkrijgen in de geluiduitstraling van de bedrijfsvoering van Van Engeland-De Groot B.V dient een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd te worden. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in de te verwachten geluidsemissie van de inrichting naar de directe omgeving. Tot dit doel is door G&O Consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de inrichting, d.d. 23 september 2011. De rapportage is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

Op basis van een inventarisatie met de inrichtinghouders en uitgevoerde geluidmetingen is een rekenmodel opgezet welke de te verachten geluidsbelasting prognosticeert op omliggende geluidgevoelige objecten. Ten aanzien van het langetijdgemiddelde geluidsniveau is er uitgegaan van een etmaalwaarde van 50 dB(A). Hier vindt er op de oostgevel van de woning Zeelandsedijk 30a een overschrijding plaats in de dagperiode. Op de overige omliggende geluidgevoelige objecten vinden geen overschrijdingen plaats. Ten aanzien van het maximale geluidsniveau is uitgegaan van een grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Hier vindt op de oostgevel van de woning Zeelandsedijk 21 en 30a een overschrijding op. Op de overige rekenpunten vinden er geen overschrijdingen plaats. De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Door het plaatsen van een scherm ten oosten van de woning Zeelandsedijk 30a wordt de berekende overschrijding teniet gedaan. Wat betreft de woning gelegen aan de Zeelandsedijk 21, deze is gelegen aan een drukke verkeersweg, waardoor reeds een hoge geluidsbelasting aanwezig is door het wegverkeer. De geluidsbijdrage van de onderhavige inrichting is niet dusdanig dat het binnengeluidsniveau wordt verstoord gelet op de minimale vereiste gevelwering van de woning. Het woon- en leefklimaat van deze woning wordt niet door de beoogde uitbreiding van de onderhavige inrichting nadelig beïnvloed.

De berekende overschrijding met het maximaal geluidsniveau is het gevolg van de laad- en losactiviteiten van hout of damwand. Deze overschrijding wordt teniet gedaan middels schermplaatsing. Hiervoor wordt een scherm geplaatst ten westen van de bestaande inrichting. Dit scherm heeft een lengte te hebben van 60 meter en een hoogte van 2,2 meter.

Conclusie

De activiteiten gepaard gaande met de bestemmingsplanwijziging wordt inclusief de voorgestelde maatregelen acceptabel geacht. Er treden met de voorgenomen uitbreiding geen onacceptabele geluidsniveaus op omliggende geluidgevoelige bestemmingen op. Het woon- en leefklimaat ten aanzien van de omliggende woningen wordt door de voorgenomen uitbreiding niet onevenredig verminderd.

5.3.3 Vliegverkeerslawaaï

Het plangebied is gesitueerd in de nabijheid van het militaire vliegveld Volkel. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op het aspect vliegverkeerslawaaï alsmede de overige beperkingen en mogelijke belemmeringen.

5.3.4 Cumulatie

Het voorgenomen initiatief voorziet in een uitbreiding van de bestaande bedrijfsvoering en het juridisch en planologisch vastleggen van de bestaande situatie. Uit de onderzoeksresultaten is naar voren gekomen dat het initiatief niet noemenswaardig bijdraagt aan het huidige cumulatieve geluidsniveau, afkomstig van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtverkeerslawaaï. Het cumulatieve geluidsniveau is niet via nadere berekeningen inzichtelijk gemaakt, maar onder voornoemde argumentatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoende onderbouwd.

5.4 Hinder militair vliegveld Volkel

5.4.1 Besluit Militaire Luchthavens

Het Besluit militaire luchthavens (Bml) strekt ertoe om met betrekking tot militaire luchthavens uitvoering te geven aan de Wet luchtvaart. Dit besluit is in feite primair een herschikking van reeds geldende regels die vanuit diverse regelgeving in dit besluit bijeen zijn gebracht. Het duidelijkst komt dit tot uitdrukking bij de geluidsaspecten (artikelen 3 tot en met 13) die in belangrijke mate zijn ontleend aan het Bggf. Het Besluit Militaire Luchthavens geeft uitvoering aan een aantal bepalingen van de op militaire luchthavens betrekking hebbende titel 10.3 van Hoofdstuk 10 van de Wet luchtvaart. Het voorziet in het bijzonder in:

- een bepaling die aangeeft voor welke militaire luchthavens een luchthavenbesluit dan wel een luchthavenregeling is vereist;
- het vaststellen van uniforme grenswaarden voor de geluidsbelasting door opstijgende en landende luchtvaartuigen voor militaire luchthavens met een luchthavenbesluit;
- het vaststellen van regels met betrekking tot de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in verband met de veiligheid van het luchthaven- luchtverkeer;
- het met het oog op de handhaving van de maximaal toegelaten geluidsbelasting vaststellen van een afzonderlijke grenswaarde voor burgermedegebruik van de militaire luchthaven door tussenkomst van een burgerexploitant;
- het vaststellen van regels met betrekking tot het gebruik van de militaire luchthavens door de burgerluchtvaart, waaronder de recreatieve burgerluchtvaart;
- het vaststellen van regels ten aanzien van de aanleg, inrichting en uitrusting van heliavens.

Formeel zijn de beperkingen van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart nog van kracht maar de gemeente Uden heeft ministeriele toestemming om te mogen anticiperen op de nuancerings van het Besluit Militaire Luchthavens.

5.4.2 Geluidcontouren

Ten noordoosten van Volkel ligt het militair vliegveld Volkel. Dit vliegveld valt onder het 'Besluit Militaire Luchthavens'. In het kader van dit besluit dient bij de realisatie van de nieuwe geluidgevoelige bebouwing rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting van het vliegveld. De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit Militaire Luchthavens' wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke).

De desbetreffende Ke-contouren van de luchthaven zijn in het onderhavig bestemming vertaald in de gebiedsaanduiding 'geluidzone – luchthaven 45-65 ke'. Op de gronden die binnen deze aanduiding vallen, mag geen of onder (beperkte) voorwaarden geluidgevoelige bebouwing worden opgericht. Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de bestaande bedrijfsvoering en het juridisch en planologisch vastleggen van de bestaande situatie, waardoor een onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het vliegveld niet noodzakelijk is.

5.4.3 Geluidzone grondgebonden geluid

Naast geluidcontouren voor vliegtuiglawaai (de Ke-contouren) ligt rond de vliegbasis ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. Voor nieuwe situaties bedraagt de hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A). Voor bestaande situaties geldt een maximale hogere grenswaarde van 60 dB(A).

In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 50 opgenomen. Binnen de, over het plangebied gelegen 50 dB(A)-zone van de vliegbasis Volkel, worden geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige opgericht.

5.4.4 Andere beperkingen dan vanwege geluid

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidzone opgebouwd uit:

- een obstakelbeheergebied;
- een radarverstoringengebied;
- een vogelbeheersgebied;
- een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Het obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

- de funnel;
- het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS);
- het Instrument Landing System-gebied (ILS).

De funnel

De funnel, gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken waarvan de hoogte oploopt tot 64 meter boven NAP. In elke baan-richting ligt een landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. Omdat het beginpunt van beide vlakken verschillend kan zijn (afhankelijk van de ligging van de landingsdrempel) kunnen beide vlakken verschoven ten opzichte van elkaar liggen. De toegestane hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de desbetreffende landingsdrempel.

In het bestemmingsplan zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – funnel 6' en 'luchtvaartverkeerszone – funnel 7' opgenomen ter waarborging van de bij de funnel behorende hoogtebeperking.

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), eveneens gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat gelegen is op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP.

De IHCS is gelegen over het plangebied maar de bij de IHCS behorende hoogtebeperking zelfs is niet opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Dit omdat de funnel reeds een lagere hoogtebeperking heeft waardoor de werking van de IHCS is gewaarborgd.

Het Instrument Landing System-gebied (ILS)

Het Instrument Landing System-gebied (ILS) dat verband houdt met het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de hoogte 20 meter bedraagt en een trechtervormig deelgebied in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 meter over een afstand van 6 kilometer. De hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan.

In het gebied van de funnel en het IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Bestaande objecten met een grotere hoogte resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe strijdigheden met de maximaal toelaatbare hoogtes worden niet toegestaan. In het ILS-gebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van het ILS en resulteren in restricties op het vliegen.

Nieuwe bouwplannen in het ILS-gebied moeten worden getoetst. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kunnen Burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS 4' opgenomen ter waarborging van de bij de ILS behorende hoogtebeperking.

Het radarverstoringsgebied

Om het ongestoord functioneren van de radarapparatuur te waarborgen, gelden er in het radarverstoringsgebied beperkingen voor de hoogte van bouwwerken. Deze beperkingen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

In het Barro is bepaald dat bestemmingsplannen binnen het radarverstoringsgebied geen bouwwerken mogelijk mogen maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Indien wordt overwogen om toch hogere bouwwerken mogelijk te maken, dient te worden beoordeeld of het radarbeeld wordt verstoord. In het Rarro is bepaald hoe hoog bouwwerken mogen zijn. Binnen 15 kilometer van de radar is het radarverstoringsgebied een oplopend vlak met een helling van 0,25 graden. Ter waarborging van de bij het radarverstoringsgebied behorende hoogtebeperking is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar'.

Het vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 kilometer buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en voorzieningen die een dergelijke vogelaantrekkende werking kunnen hebben. De bedoelde installaties/voorzieningen komen in het plangebied niet voor.

Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie gelden er risicocontouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier mogen geen bebouwing en openbare wegen aanwezig zijn. In de B-zone is geen bebouwing toegestaan waarin zich regelmatig mensen bevinden. Wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden. De grootte van de zone is afhankelijk van de gevarenklasse van de munitie, de opgeslagen hoeveelheid en de constructie van het opslagmagazijn. De huidige zonering valt buiten het plangebied.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het onderhavige initiatief heeft echter betrekking op de uitbreiding van een groot- en detailhandel in hout- en plaatmateriaal en ijzer- en een houtzagerij, die niet valt onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Tot dit doel is door G&O Consult een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 25 oktober 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Met gebruikmaking van het programma KEMA STACKS versie 2011.2 is een model opgezet voor de verspreiding van fijn stof en stikstofdioxide voor de onderhavige inrichting. Hierbij is de aangevraagde situatie onderzocht voor het jaar 2011. De resultaten zijn vervolgens getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. De aangevraagde situatie voldoet op de omliggende woningen en tuinen aan de grenswaarden van fijn stof en stikstofdioxide uit de Wet luchtkwaliteit. Er vinden geen overschrijdingen plaats op omliggende woningen van derden of op gevoelige verblijfsgebieden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en (buis- en/of hoogspannings)leidingen ligt. Wel ligt er een transportroute gevaarlijke stoffen over de Rondweg Volkel. De weg ligt op meer dan 450 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens en de beperkte omvang van de ontwikkeling zorgt niet voor een verhoging van het groepsrisico. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Hierbij komt dat de nieuwe bedrijfsbebouwing geen kwetsbaar object is en dat er, ten aanzien van de bestaande (beperkte) kwetsbare objecten (bedrijfs- en burgerwoningen) geen significante wijzigingen optreden als gevolg van het initiatief.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De bestaande lintbebouwing van de Zeelandsedijk bestaat uit een menging van bedrijvigheid in combinatie met woonbebouwing. Voor de inschatting van de gewenste richtafstanden op basis van de milieucategorie is daarom uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied" (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009).

5.7.1 Planvoornemen

De ontwikkeling in het plangebied zelf betreft de uitbreiding van de bestaande groot- en detailhandel in hout- en plaatmateriaal en houtzagerij. Een houthandelsbedrijf valt, conform de VNG-brochure, in milieucategorie 3.1 (groothandel in hout en bouwmaterialen met een bedrijfsoppervlakte groter dan 2.000 m²). Een houtzagerij valt in milieucategorie 3.2. De bijbehorende kritieke afstand (richtafstand) uit de brochure Bedrijven en milieuzonering voor het omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt respectievelijk 30 en 50 meter met betrekking tot het aspect geluid.

Het voorliggend initiatief dient derhalve geanalyseerd te worden op de invloed op de omgeving. Tot dit doel is door G&O Consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de inrichting, d.d. 23 september 2011. De rapportage is als bijlage opgenomen. In paragraaf 5.3 zijn de conclusies en bevindingen vermeld.

5.7.2 Agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwervingsgebieden. De gemeente heeft op basis van de Wgv de mogelijkheid om eigen geurbeleid vast te stellen en af te wijken van de standaardnormen die in de Wgv staan. Tot dit doel heeft het college van burgemeester en wethouders op 21 december 2007 de 'verordening geurhinder en veehouderij 2007' vastgesteld.

Het initiatief aan de Zeelandsedijk is gesitueerd in de nabijheid van een tweetal agrarische veehouderijen aan respectievelijk de Oosterheidestraat 6 en de Zeelandsedijk 26. Om te beoordelen of de geurhinder vanwege deze veehouderijen een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de gemeentelijke 'verordening geurhinder en veehouderij'. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderijen en anderzijds de initiatiefnemer. De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

De initiatiefnemer heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In de verordening 'geurhinder en veehouderij' is de achtergrondbelasting (de geurbebelasting als gevolg van de diverse veehouderijen in de omgeving) bepaald. De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 10 tot 14 ouE/m³. Hiermee is sprake van minimaal een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat (hinderpercentage maximaal 15%). Er kan derhalve worden geconcludeerd dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

Belangen veehouderijen

In de gebiedsvisie zijn de indicatieve geurcontouren van de relevante agrarische bedrijven in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het plangebied deels binnen de contouren van de veehouderijen aan de Oosterheidestraat 6 en de Zeelandsedijk 26 ligt. In het geurhinderbeleid van de gemeente Uden, is vastgelegd dat agrarische bedrijven op geurgevoelige objecten in de categorie 'Overig buitengebied' een voorgrondbelasting van $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en in de categorie 'Extensiveringsgebied kernen' een voorgrondbelasting van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ mag worden geproduceerd. Aan de hand van een berekening middels V-Stacks Vergunningen is vastgesteld dat de geurbelasting op het plangebied vanuit de Oosterheidestraat 6, $2,8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. De geurbelasting vanuit de Zeelandsedijk 26 op het plangebied bedraagt maximaal $5,3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de mogelijkheden van de veehouderijen.

5.7.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op het perceel Oosterheidestraat 2b een loon- en grondverzetbedrijf. Deze bedrijfsvoering valt onder milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een indicatieve afstand tot de gevels van woningen van 30 meter, in zogenaamd gemengd gebied. Deze genoemde afstand is gerelateerd aan de mogelijke geluidshinder vanuit (de randen van) het bedrijfsp perceel. Het voorliggend initiatief is direct gesitueerd aan deze bedrijvigheid. De geluidsgevoelige bebouwing en functies binnen het plangebied zijn echter gepositioneerd op een grotere afstand dan de desbetreffende milieuzone, derhalve ondervindt het voorliggend initiatief geen hinder van deze bedrijvigheid.

5.7.4 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

5.8 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, met uitzondering van een hoofdwatertransportleiding, die diagonaal door het plangebied loopt.

Ter bescherming van deze hoofdwatertransportleiding is deze in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming 'Leiding - Water'. De bestemmingsbreedte betreft de leiding zelf met een weerszijden een beschermingsstrook van 4 meter.

5.9 Verkeer en parkeren

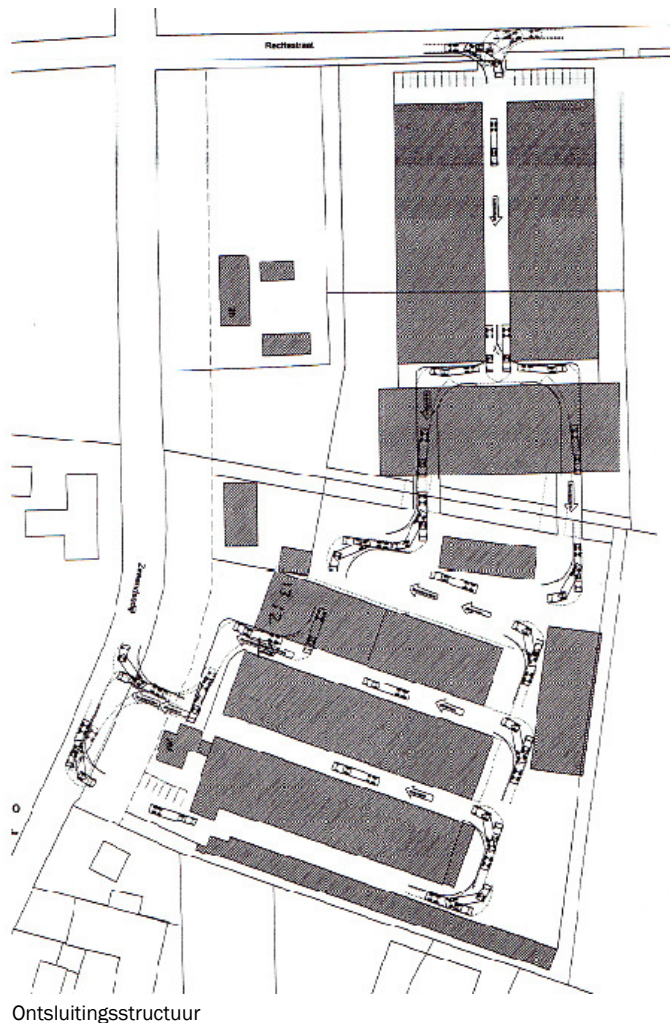
5.9.1 Verkeer

Infrastructuur

De externe verkeersinfrastructuur binnen en in de directe omgeving van het plangebied zal, als onderdeel van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied en los daarvan, op navolgende onderdelen wijzigen.

- In het kader van de verkeersveiligheid wordt op de kruising van de Zeelandsedijk en de Rechtestraat een verkeersplateau (verhoging van het wegdek) aangelegd.
- De bestaande inrit aan de Rechtestraat wordt verlegd en verbreed.
- De Rechtestraat wordt, over een lengte van ca. 110 m. verbreed en er worden, naast de rijbaan, groenstenen aangelegd. Deze ontwikkelingen zijn noodzakelijk aangezien de bestaande berm reeds is kapot gereden door de bestaande (omliggende) bedrijvigheid en ten behoeve van een goede, veilige verkeerskundige afwikkeling van de toekomstige verkeersbewegingen, met name waar het gaat om het gezamenlijk weggebruik door vrachtauto's en fietsers.

De interne ontsluiting van het plangebied in de toekomstige situatie is op de navolgende pagina weergegeven. Om de verkeersbelasting op de Rechtestraat zoveel mogelijk te beperken, wordt de Rechtestraat door vrachtverkeer en andere bezoekers, niet zijnde werknemers, alleen gebruik als 'heenweg'.



Ontsluitingsstructuur

De verdere ontsluiting en het verlaten van het plangebied gebeurt door middel van de bestaande aansluiting op de Zeelandsedijk. Aangezien in het noordelijke deel van het plangebied, dat via de Rechtestraat bereikbaar is, alleen groothandel en opslag plaatsvindt, wordt dit deel van het plangebied in principe niet gebruikt door particulieren of bedrijven. In de toekomstige situatie zijn alle loodsen bereikbaar voor vrachtwagens met een lengte van 18 meter.

Intensiteiten

Door de voorgestane ontwikkelingen van het plangebied worden (het eerste gedeelte van) de Rechtestraat en de Zeelandsedijk frequenter gebruikt. Voor wat betreft de Rechtestraat gaat het, omdat hier ook de personeelsingang voorzien is, zowel om fietsers en auto's van personeelsleden als om vrachtwagens. In overleg met de initiatiefnemer is het gemiddeld aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied per modaliteit per etmaal in de huidige en toekomstige situatie (inschatting) in beeld gebracht. In navolgende tabel zijn deze weergegeven.

	Huidige situatie		Toekomstige situatie	
	Auto	Fiets/lopend	Auto	Fiets/lopend
Werknemers	2	14	16	24
Bezoekers/klanten	68		68	
Vrachtwagens	6		14	
	76	14	98	24

Tabel: gemiddeld aantal verkeersbewegingen per modaliteit per etmaal in huidige en toekomstige situatie.

Op basis van voornoemde gegevens kan geconcludeerd worden dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied toeneemt met gemiddeld 10 fietsbewegingen/wandelaars per etmaal en gemiddeld 22 auto-/vrachtwagenbewegingen per etmaal. Het grootste deel van de auto-/vrachtwagenbewegingen (naar schatting ca. 80%) zal plaatsvinden vanuit noordelijke richting, over de Zeelandsedijk en de Rechtestraat en vervolgens terug in noordelijke richting naar de Rondweg Volkel.

Dit betekent dat de verkeersintensiteiten van auto's en vrachtwagens op de Zeelandsedijk ten noorden van het plangebied zullen toenemen met gemiddeld 18 verkeersbewegingen per etmaal. Vergeleken met de huidige (gemiddeld ca. 4.800 motorvoertuigbewegingen/etmaal) en verwachte toekomstige (gemiddeld ca. 5.380 motorvoertuigbewegingen/etmaal) verkeersintensiteiten is deze toename niet significant.

Voor wat betreft de Rechtestraat ligt het gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op ca. 15, omdat op deze weg, met uitzondering van fietsverkeer, geen doorgaand verkeer aanwezig is. In de huidige situatie is sprake van gemiddeld 450 fietsbewegingen per etmaal op de Rechtestraat.

De toename van het aantal verkeersbewegingen van auto's en vrachtwagens op de Rechtestraat (gemiddeld 9 verkeersbewegingen ten behoeve van bezoekers/klanten en vrachtwagens en gemiddeld 14 verkeersbewegingen ten behoeve van werknemers) is derhalve relatief groot, vergeleken met de huidige situatie, maar absoluut gezien geen probleem. Hierbij komt dat de nodige aanpassingen aan de weg gerealiseerd zullen worden.

5.9.2 Parkeren

In de huidige situatie zijn zeven parkeerplaatsen aanwezig aan de voor-/zuidwestzijde van het kantoor. Deze parkeerplaatsen blijven ook in de toekomstige situatie gehandhaafd. Daarnaast worden, aan de noordzijde van het plangebied, tegen de Rechtestraat, aan weerszijden van de oprit naar het plangebied twee keer tien parkeerplaatsen gerealiseerd. In alle gevallen gaat het om, in totaal zevenentwintig, autoparkeerplaatsen.

Dit aantal is ruim voldoende voor de maximaal acht auto's van werknemers en biedt daarnaast ruimte voor overige bezoekers om te parkeren. Ten behoeve van het laden en lossen van vrachtwagens of aanhangwagens van particulieren of bedrijven is op het terrein zelf voldoende opstelruimte aanwezig. Dit betekent dat de aanwezigheid van deze voertuigen geen beperkingen voor de parkeercapaciteit oplevert. Omdat in de toekomstige situatie minder ver gereden hoeft te worden bij het laden en lossen, zal de verblijftijd van deze voertuigen op het erf, met bijbehorende effecten, minder groot zijn dan in de huidige situatie het geval is. Hiermee wordt voorkomen dat parkeren in de openbare ruimte noodzakelijk is.

5.10 Water

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

5.10.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Werken met water voor nu en later". Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Uden voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Uden opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Werken met water, voor nu en later" en Waterplan Uden gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.10.2 Locatiestudie

Volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de Wateratlas, is de waterhuishoudkundige situatie voor het plangebied als volgt. De locatie aan de Zeelandsedijk ligt op een maaiveldniveau van circa 20,5m + NAP, met als grondwatertrap VII. Hierbij bevindt de gemiddeld hoogte grondwaterstand (GHG) zich op een diepte van 80-140 cm onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld. Deze gegevens komen overeen met de waarnemingen tijdens het veldonderzoek ten behoeve van een verkennend bodemonderzoek, op 23 maart 2010. Tijdens dit onderzoek werd grondwater aangetroffen op een diepte van ca. 90 cm beneden maaiveld.

Het plangebied is gesitueerd op een laarpodzolgrond, waarvan de bodemsamenstelling globaal bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Deze gegevens komen overeen met de waarnemingen tijdens het veldonderzoek ten behoeve van een verkennend bodemonderzoek, op 23 maart 2010. Tijdens dit onderzoek is de samenstelling van de bodem voor de eerste 160 cm gekarakteriseerd als siltig zand en voor de daaropvolgende laag van 80 cm als grof siltig zand. Vanwege de, relatief, grote waterdoorlatendheid van deze gronden alsmede de aanwezige grondwaterstand maakt het plangebied onderdeel uit van een waterinfiltratiegebied.

Een hoofdwatertransportleiding doorkruist het bestaande bedrijfsperceel en de voorgenomen ontwikkeling. Ter bescherming en behoud van deze drinkwaterleiding is een dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen. De bestemmingsbreedte betreft de leiding zelf met een weerszijden een beschermingsstrook voor de leiding van 4 meter. Eveneens zijn er twee, relatief smalle en ondiepe sloten/greppels in het plangebied aanwezig. De een loopt gelijk met de perceelsgrens tussen het huidige bedrijfsperceel en het nieuwe, noordelijke perceel. De ander ligt aan de noordzijde van het plangebied, ten zuiden van de Rechtestraat. Beide sloten hebben geen formeel beschermde status.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt.

Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Verhard oppervlak	19.948	26.419
Onverhard oppervlak	22.397	15.926
Totaal	42.345	42.345

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een maximale toename van het verhard oppervlak met circa 6.471 m² tot gevolg hebben.

5.10.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de bergingsbehoefte bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening heeft het initiatief een bergingsbehoefte met een inhoud van 329 m³, bij een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Voor een neerslagsituatie die eens in de honderd jaar voorkomt is een bergingsvoorziening van 448 m³ benodigd.

Gezien de aanwezige ruimte 'tussen' het maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand wordt deze bergingsbehoefte volledig opgevangen op eigen terrein. Vooralsnog is bergingsvoorziening van ca. 420 m³ voorzien, bestaande uit een drietal wadivoorzieningen, in combinatie met de aan te leggen bosschages aan de randen van het noordelijke deel van het plangebied. Deze voorzieningen kunnen en zullen ook benut worden ten behoeve van het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak, waardoor de belasting van het rioleringsstelsel zal afnemen. De definitieve situering en maatvoering van de bergingsvoorziening zullen in een later stadium, in overleg met het waterschap verder uitgewerkt worden.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk drukrioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het afvalwater van de op te richten gebouwen zal hierbij worden afgevoerd via de bestaande aansluitingen op de aanwezige drukrioleringsstelsel ter plaatse van de Zeelandsedijk en de Rechtestraat. De aansluitingen worden gerealiseerd onder vrij verval, via een drukrioolputje. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

Voorliggend plan zal, in het kader van de watertoetsprocedure, aan het waterschap worden aangeboden, met de gelegenheid eventuele opmerkingen aan te geven, welke vervolgens benut zullen worden in de vervolgpcedures en bij de realisatie van het planvoornemen.

5.11 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Tot dit doel is door Elerwoude in een Quicksan flora en fauna verricht. Het onderzoeksrapport, d.d. april 2012, is als bijlage aan deze rapportage toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven.

Op basis van deze quickscan wordt geen toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht. Op basis van deze Quicksan is wel geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

Licht beschermde soorten

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

Vogelsoorten

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Laanbomen

De aanpassingen aan de weg en het wegprofiel heeft mogelijk tot gevolg dat de bomen langs de weg worden gekapt. Indien eenzijdig de bomen blijven behouden, blijft een eventuele vliegroute van vleermuizen voldoende functioneren.

Vleermuizen

Met de bouw van de loodsen neemt het eventueel aanwezige foerageergebied of een vliegroute in kleine mate af. Het is echter niet te verwachten dat dit invloed heeft op de aanwezige vleermuizen. De bouw van de loodsen heeft geen negatieve effecten op eventueel aanwezige vleermuizen. De vervallen woning aan de voorzijde van de weg wordt mogelijk op termijn gesloopt. Het gebouw biedt mogelijkheden voor vleermuisverblijfplaatsen.

Alvorens de woning gesloopt kan worden moet duidelijkheid zijn over de concrete aanwezigheid of afwezigheid van vleermuizen. Aan de hand van aanvullend onderzoek naar met name verblijfplaatsen van vleermuizen kan bepaald worden wat het effect is van de ruimtelijke ontwikkelingen op vleermuizen en of deze een negatief effect hebben.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanprocedure van het plangebied. Het aanvullend vleermuisonderzoek wordt te zijner tijd uitgevoerd als onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen. Afhankelijk van wat wordt aangetroffen bij het nader onderzoek naar vleermuizen kan dit consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende maatregelen nodig zijn.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente bevoegd gezag in het kader van archeologie. De gemeente Uden heeft op dit moment nog geen afzonderlijk archeologiebeleid geformuleerd en sluit derhalve aan bij de provinciale kaart en beleidsrichting.

De gemeente Uden is echter wel in het bezit van een erfgoedverordening. Hierin zijn de voorwaarden benoemd met betrekking tot de instandhouding van archeologische terreinen. Indien op de archeologische waardekaart is aangegeven dat in bepaalde mate archeologische vondsten of sporen te verwachten zijn is het verboden om de bodem dieper dan 40 cm onder de oppervlakte te verstoren.

Dit verbod is niet van toepassing indien in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is voor het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht. De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien, welke sinds augustus 2012 volledig digitaal raadpleegbaar is.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het bestaande, vervallen en verwaarloosde woning aan de Zeelandsedijk 28 opgenomen als 'Overige bouwkunst'. Het betreft een oorspronkelijke langgevelboerderij uit 1910, aangeduid op basis van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het betreft echter geen gemeentelijk of planologisch monument, derhalve is sloop of verbouwing niet meer van bovenlokaal belang. Ten tweede is de Zeelandsedijk, ter plaatse van het plangebied aangeduid als een historisch geografische lijn met een hoge waardering. Door de algehele kwalitatieve opwaardering van het plangebied en herinrichting van de Zeelandsedijk, wordt het verbindende karakter en de vervoersfunctie van deze lijn versterkt.

Naast voornoemde waarden zijn in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen of gebieden aanwezig. Zoals hiervoor onderbouwd, draagt de voorgestane ontwikkeling van het plangebied op een goede wijze bij aan het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5.13 (Kwaliteitsverbetering van het) landschap

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerpqualiteit te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening ruimte 2012 bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 2.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Ten behoeve van het voorliggend initiatief vindt een bestemmingswijziging plaatst. De kwaliteitsverbetering waarmee de bestemmingswijziging gepaard gaat is uitgewerkt in een beplantingsplan, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Tevens zijn in dit bestemmingsplan gronden opgenomen gesitueerd in het (voormalig) buurtschap Lankes.

De buurtschappen Oosteres, Lagenheuvel en Lankes maken namelijk deel uit van de kernrandzone binnen de gemeente Uden. Het buurtschap Lankes markeert hierbij de overgang tussen het stedelijk gebied van het industriepark Loopkant-Liessent en het agrarisch buitengebied. Hierbij is circa 7.000 m² gereserveerd in het kader van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied

Er is daarbij naar een balans gezocht tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de (tegen)prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap anderzijds. Hierbij is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de omschrijvingen zoals deze opgenomen zijn in de bijlagen bij het Stimuleringskader Groene en blauwe diensten van de provincie Noord-Brabant.

5.13.1 Beplantingsplan Zeelandsedijk 28-30a

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap is onder meer een zogenaamde 'landschappelijke toets' uitgevoerd en opgesteld. Bij de landschappelijke toets is gekeken naar de landschappelijke context en de wijze waarop de relatie tussen de nieuwe en bestaande bebouwing en het aangrenzende landschap vorm gegeven is en kan worden.

De wijze waarop de locatie landschappelijk wordt ingepast is afhankelijk van:

- het betreffende landschapstype, in historisch, actueel en toekomstig opzicht en de daaraan te onderkennen landschaps- en/of natuurwaarden;
- de schaal en uitstraling van de bebouwing op het perceel naar de omgeving;
- de aanwezigheid van waardevolle landschapselementen op of in de directe omgeving van het perceel;
- eventuele beleidsaspecten (provinciaal 'gebiedspaspoort'; gemeentelijk gebiedsvisie, landschapsbeleids-/ontwikkelingsplan, welstandsbeleid);
- beschikking over een uitvoeringsgereed inrichtingsplan voor de beplanting.

Op basis van de analyse van bovengenoemde punten is een plan gemaakt voor de landschappelijke inpassing en inrichting van de locatie. Hierin is op hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke structuur van de locatie weergegeven, waarbij het accent ligt op de groenblauwe functies. Daarnaast geeft het plan inzicht in welke beplantingstypen passend zijn in de betreffende omgeving. De voorgestelde landschappelijke inrichting is globaal van karakter en is bedoeld als uitgangspunt voor een verdere uitwerking in tot een concreter uitvoeringsgericht beplantingsplan, welke als bijlage aan deze rapportage is toegevoegd. In de navolgende paragraaf is het beplantingsplan verwoord en nader toegelicht.

Het beplantingsplan laat het planvoornemen plus de erfinrichting (verharding, parkeerplaatsen, interne ontsluiting, regenwaterbuffer- en -infiltratievoorzieningen en erfbeplanting) in onderlinge samenhang en in relatie tot de omgeving zien. Tevens zijn daarbij extra te realiseren 'groene investeringen' in het landschap binnen het plangebied (houtwallen, wadi's, hagen) verbeeld en getypeerd.

Het grootste deel van de nieuwe groenvoorzieningen is namelijk niet direct noodzakelijk ten behoeve van de uitstraling/inpassing van het plangebied, maar dient ter verbetering van de kwaliteit van het landschap in de omgeving van het plangebied.

Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting en inpassing wordt, door middel van onderstaande inrichtingsoplossingen, aangesloten op de desbetreffende uitgangspunten. In totaal wordt een vijftal inrichtingsoplossingen toegepast, bestaande uit: houtwallen, bosschages, wadi's, hagen en laanbeplanting.

Houtwallen

Een houtwal is een brede landschappelijk waardevolle afscheiding, die bestaat uit bomen en struiken. Een houtwal lijkt veel op een houtsingel, alleen is er bij een houtwal sprake van een opgeworpen wal, waarop de desbetreffende beplanting opstaat. Het betreft een lijnvormig landschapselement van 4 tot maximaal 20 m breed. Deze wordt toegepast rondom de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing en dient ten behoeve van een groene afscherming naar het rondomliggend gebied. De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

Bosschages

Rondom het bestaande bedrijfsperceel is met name het behouden van het groene kader tussen het open agrarisch landschap en de bedrijfsvoering van belang. Derhalve zullen de bestaande bosschages worden gecontroleerd, niet-inheemse plantensoorten worden verwijderd en er vindt herbeplanting plaats van inheemse plantensoorten. Hierdoor wordt de bestaande (groene) uitstraling naar het landschap gewaarborgd en behouden bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

Wadi's

De toename van afstromend hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak dient binnen het plangebied geborgen en verwerkt te worden. Om deze reden wordt de toepassing van wadi's geadviseerd om de benodigde waterberging te realiseren. Tot dit doel worden de wadi's tot een diepte van maximaal 40 cm onder het maaiveld afgegraven, in combinatie met een talud van 1:3. De vrijkomende grond dient ter realisatie van de naastgelegen houtwallen. De plantensoorten die gebruikt worden in een wadi moeten bestand zijn tegen langdurige perioden van droogte, enkele dagen durende inundaties en relatief voedselrijke omstandigheden. In een min of meer natuurlijke situatie zijn de soorten van deze omstandigheden te vinden in of bij oevers van watergangen. Qua sortiment wordt derhalve gestreefd naar de ontwikkeling van een natuurlijke begroeiing, ondersteund door middel van het aanbrengen van enkele plantensoorten.

Hagen

Aan de Zeelandsedijk en de Rechtestraat wordt een haagstructuur gerealiseerd, bestaande uit meidoornhagen. Hiervoor is gekozen om een groene uitstraling gedurende vrijwel alle jaargetijden te waarborgen. Eveneens biedt het een duidelijke omkadering van het plangebied vanaf de openbare weg en wordt om deze reden gekozen voor een maximale hoogte van 2 m. Deze haag zal op enkele plaatsen doorbroken/toegankelijk worden gemaakt ten behoeve van onder meer de toegang tot het plangebied.



1. Quercus robur

3. Sorbus aucuparia

5. Lonicera periclymenum

7. Prunus spinosa

2. Betula pendula

4. Corylus avellana

6. Acer campestre

8. Crataegus laevigata

Sfeerbeeld assortimentskeuze, Croonen Adviseurs, 2011).

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

Zoveel als mogelijk is tevens aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Uden 2014 dat op 20 februari 2014 wordt vastgesteld.

6.2 Bestemmingen

Agrarisch

Voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie, en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend worden gebouwd als overwegend open hekwerk of afrastering en de hoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m.

Bedrijf

Voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een groothandel in hout- en plaatmateriaal en ijzer en een houtzagerij. Ten behoeve hiervan is één bedrijfswoning (specifiek aangeduid) en ondergeschikte kantoren, evenals (onverharde) paden, wegen en parkeer-, groen-, water- en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen toegestaan. Tevens zijn ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' geluidwerende voorzieningen mogelijk gemaakt.

Groen

Voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, met een visueel afscherpende functie en landschappelijke waarde, waterberging, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op of in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend worden gebouwd als overwegend open hekwerk of afrastering en de hoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat de capaciteit van de waterberging mag niet minder bedragen dan 420 m³ en dat de groenvoorzieningen en de waterberging gehandhaafd moeten blijven. Ten behoeve van de bescherming van de aanwezige/te handhaven waarden en kenmerken (i.c. waterberging en groenafscherming) is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Verkeer

Voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 3 m.

Wonen

Voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, met daarbij behorende tuinen en erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen. Deze bestemming geldt voor de in het plangebied aanwezige woningen, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning.

Bedrijf 1 – Voorlopig

Voor 'Bedrijf 1 - Voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor een groothandel in hout- en plaatmateriaal en ijzer en een houtzagerij alsmede buitenopslag. Ten behoeve hiervan zijn (onverharde) paden, wegen en parkeer-, groen-, water- en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen toegestaan. De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt, bedraagt 2 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De voor 'Bedrijf-1 - Voorlopig' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidsstermijn bestemd voor 'Bedrijf - 1 en meer in het bijzonder voor een groothandel in hout-en plaatmateriaal en ijzer en een houtzagerij.

Leiding – Water (dubbelbestemming)

De bestemming is gelegd op de drinkwaterleiding die het plangebied doorkruist. De bestemmingsbreedte betreft de leiding zelf met een weerszijden een beschermingsstrook voor de leiding van 4 meter.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deels komen de kosten van de uitvoering van de ontwikkeling, overeenkomstig aspecten uit de opgestelde vaststellingsovereenkomst c.q. de anterieure overeenkomst voor rekening van de gemeente Uden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn. De binnengekomen vooroverlegreacties zijn inhoudelijk beoordeeld en, indien van toepassing, verwerkt in het onderhavig bestemmingsplan.

7.2.2 Ter inzage legging

Naar aanleiding van de reacties vanuit de vooroverleginstanties en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Zeelandsedijk 28-30a te Volkel' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het bestemmingsplan heeft hierbij vanaf 8 mei 2014 voor 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is aan een ieder de gelegenheid geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het 'Zienswijzenrapport', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen is het bestemmingsplan aangepast.

7.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Zeelandsedijk 28-30a te Volkel' in haar vergadering van 11 december 2014 gewijzigd vastgesteld.