

Ruimtelijke Onderbouwing

Patersweg 13,

5406 XJ Uden



Rapportnummer: ROB 2015-05-26

Datum: 29 oktober 2015

Opdrachtgever: Fam. Van Gogh

Projectleider: John Timmers



0 Inhoud

0 Inhoud.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1. Doel	3
1.2. Achtergrond	3
1.3. Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het project (projectprofiel)	6
2.1. Situering van het project.....	6
2.2. Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling	6
3. Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)	7
3.1. Ruimtelijke structuur	7
3.2. Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten.	8
4. Planologisch kader	9
4.1. Provinciaal beleid.....	9
4.1.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	9
4.1.2. Verordening ruimte	9
4.2. Gemeentelijk beleid	11
4.2.1. Bestemmingsplan	11
5. Milieu en fysieke aspecten project.....	14
5.1. Bedrijven en Milieuzonering (B&M)	14
5.2. Verkeer	16
5.3. Wet geurhinder en veehouderij	16
5.4. Luchtkwaliteit	17
5.5. Wet Geluidhinder	18
5.5.1. Wegverkeer	18
5.5.2. Industrielawaai	19
5.6. Vliegbasis Volkel.....	19
5.7. Bodem	22
5.8. Water	23
5.9. Duurzaam bouwen	25
5.10. Flora en faunawet	25
5.11. Archeologie en cultuurhistorische waarde	26
5.11.1. Archeologie	26
5.11.2. Cultuurhistorie.....	26
5.12. Externe Veiligheid.....	27
6. Economische uitvoerbaarheid.	29
7. Eindconclusie.....	30

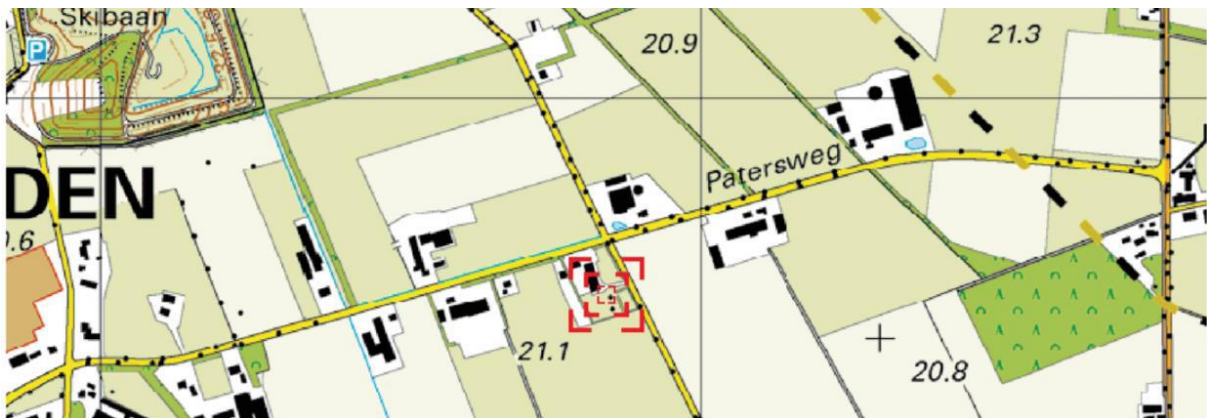
Bijlage: Haalbaarheidstoets door Amitec

1. Inleiding

1.1. Doel

De huidige (nieuwe) eigenaren van het perceel Patersweg 13 te Uden willen op het door hun aangekochte perceel bedrijfsgoederen opslaan. Op de locatie is een groot bijgebouw aanwezig, waar de nieuwe eigenaren bedrijfseigen goederen (beursstand) willen opslaan. Volgens de definitie van statische opslag, uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', is opslag van bedrijfsgoederen (voor een elders gevestigd niet- agrarisch bedrijf) niet toegestaan.

De topografische ligging van de locatie is in de onderstaande afbeelding weergegeven.



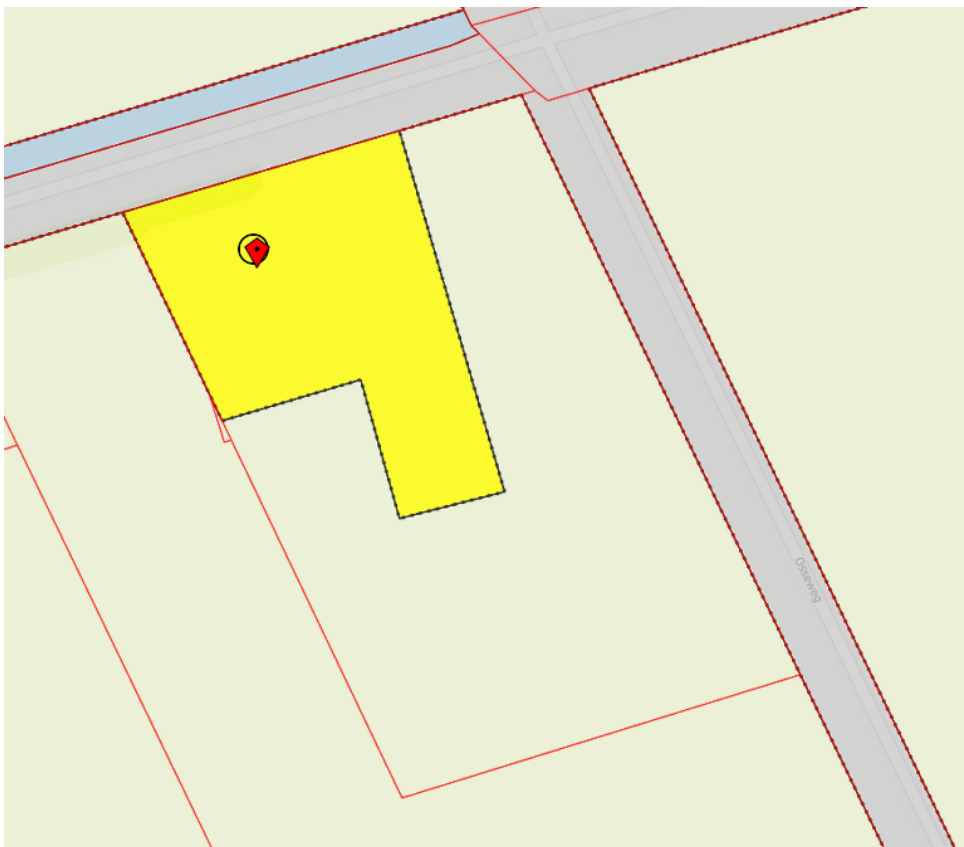
Figuur 1; Topografische ligging

1.2. Achtergrond

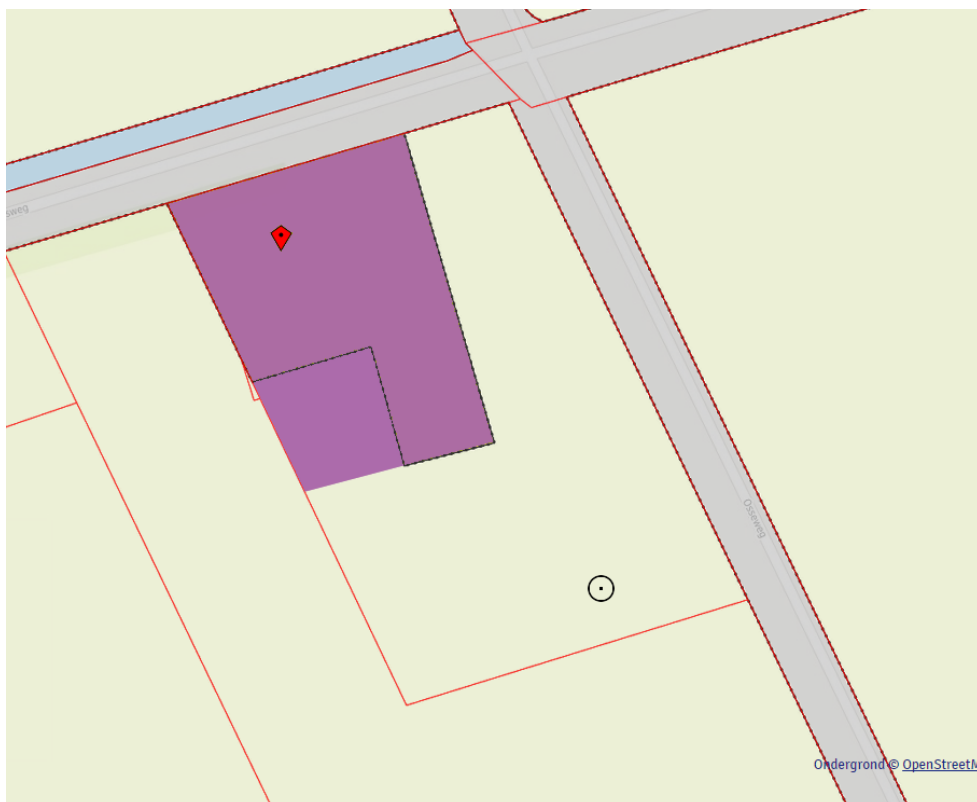
De ontwikkeling van de locatie bestaat uit het veranderen van de woonbestemming naar een bedrijfsbestemming. Het bouwblok wordt niet gewijzigd.

In het collegeoverleg van 30 september 2014 heeft de gemeente Uden ingestemd met deze ontwikkeling, mits het niet op milieurelevante bezwaren stuit. Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, is middels een vergunningaanvraag de gewenste situatie tijdelijk vergund.

De gemeenteraad is voornemens om het bestemmingsplan "Buitengebied 2014" aan het einde van het jaar 2015 te herzien. De bestemmingswijziging aan de Patersweg 13 kan in herzieningsprocedure worden opgenomen, mits deze bestemmingswijziging voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 2; Huidig perceel met de bestemming wonen.



Figuur 3; nieuw bouwblok met de bestemming bedrijf.

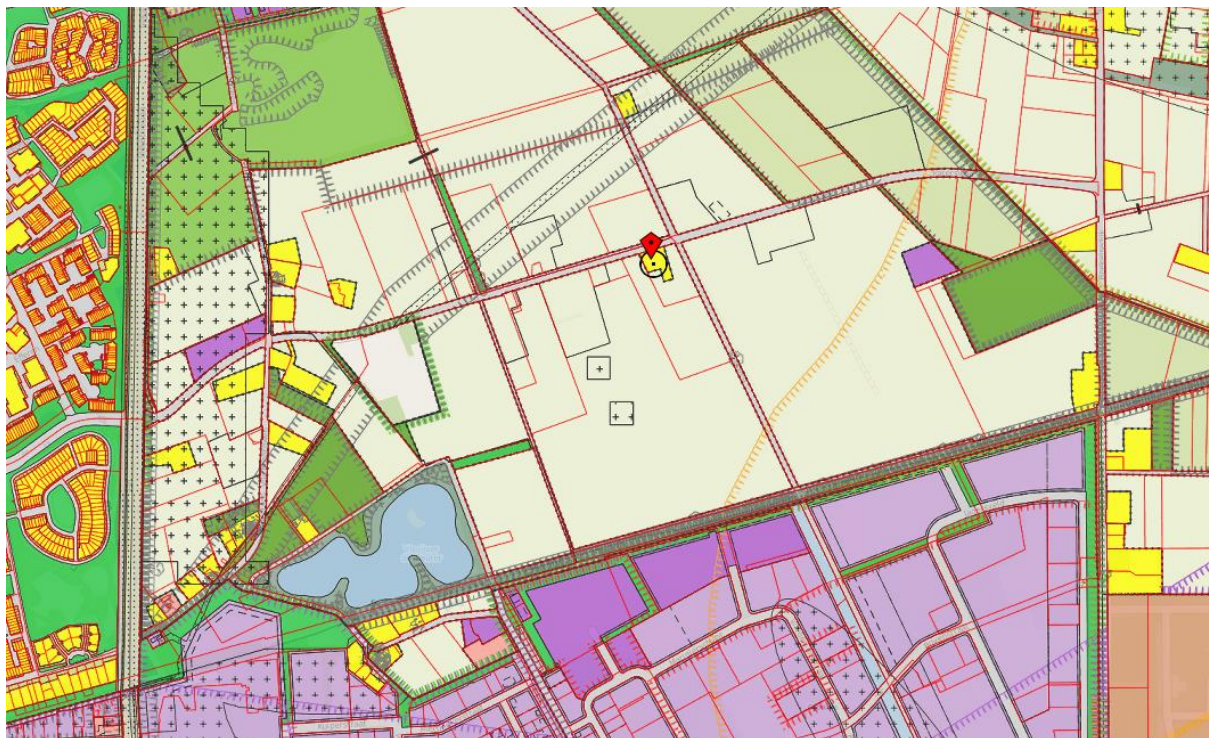
1.3. Leeswijzer

Dit rapport bevat de verantwoording ter motivatie voor het besluit van het college om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging. In dit hoofdstuk is het doel en de achtergrond beschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project en in hoofdstuk 3 van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt het planologisch kader. De milieuaspecten van dit project zijn overgenomen van de bijgevoegde haalbaarheidstoets en worden in hoofdstuk 5 benoemd en de overige planologische aspecten in hoofdstuk 6. De motivatie van de bestemmingsplanherziening is in hoofdstuk 7 opgenomen en wordt tevens de conclusie verwoord.

2. Beschrijving van het project (projectprofiel)

Het project betreft de omzetting van de bestemming 'wonen' naar de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag' op de locatie patersweg 13 te Uden, zoals wordt beschreven in hoofdstuk 1.

2.1. Situering van het project

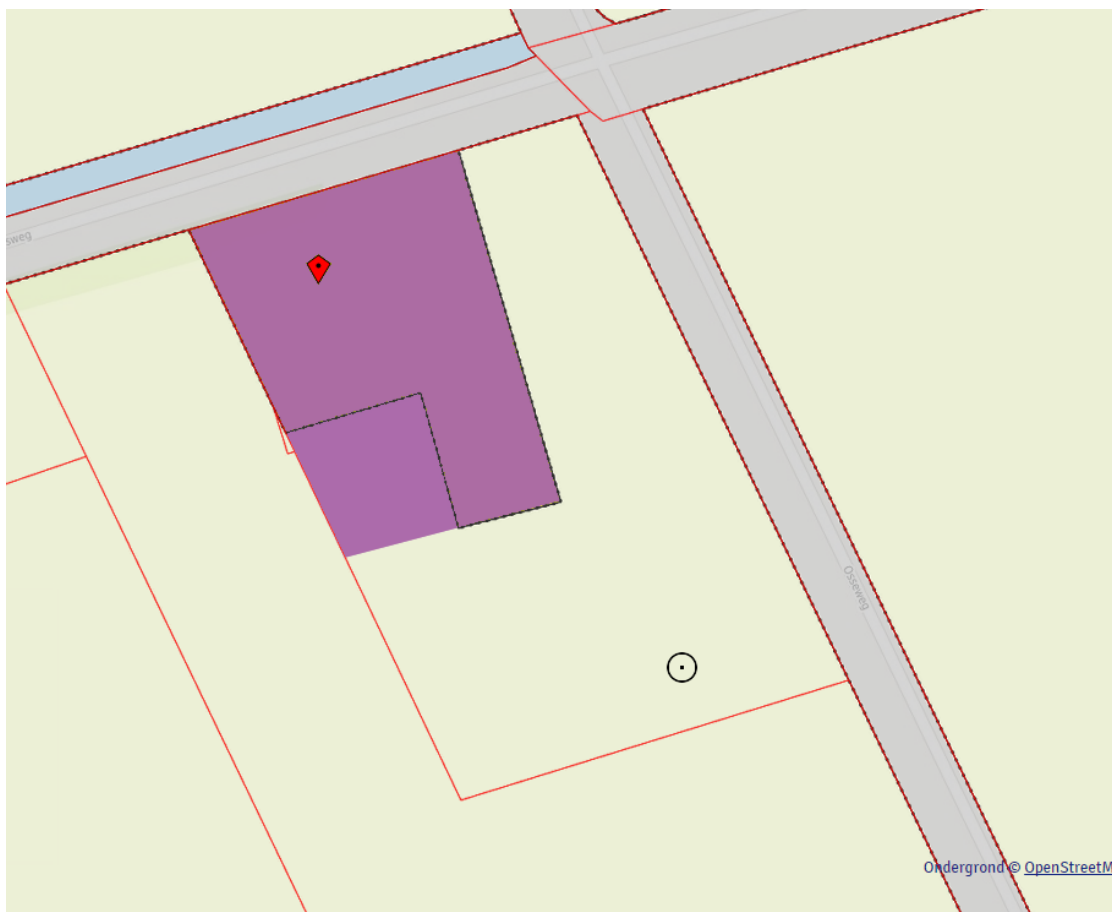


Figuur 4; Situering huidige bestemming.

2.2. Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling

De bestemming 'wonen' zal worden omgezet naar de bestemming 'bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. In figuur 5 is de verbeelding weergegeven. De beschrijving van de wijziging is verwoord in hoofdstuk 4.2.1.

De bestemming 'wonen' had een oppervlakte van 3000 m² de bestemming 'bedrijf' krijgt een oppervlakte van 3800 m². Dit is enkele gedaan om een vierkanter bouwblok te krijgen. De bouw mogelijkheden worden hiermee niet vergroot omdat deze worden vastgelegd om de bestaande bebouwing. Dit betreft de bedrijfswoning van max 750 m², 100m² aan bijgebouwen en 750m² ten behoeve van het bedrijf met de nadere aanduiding 'opslag'.



Figuur 5; Nieuwe bestemming (bedrijf)

3. Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)

3.1. Ruimtelijke structuur

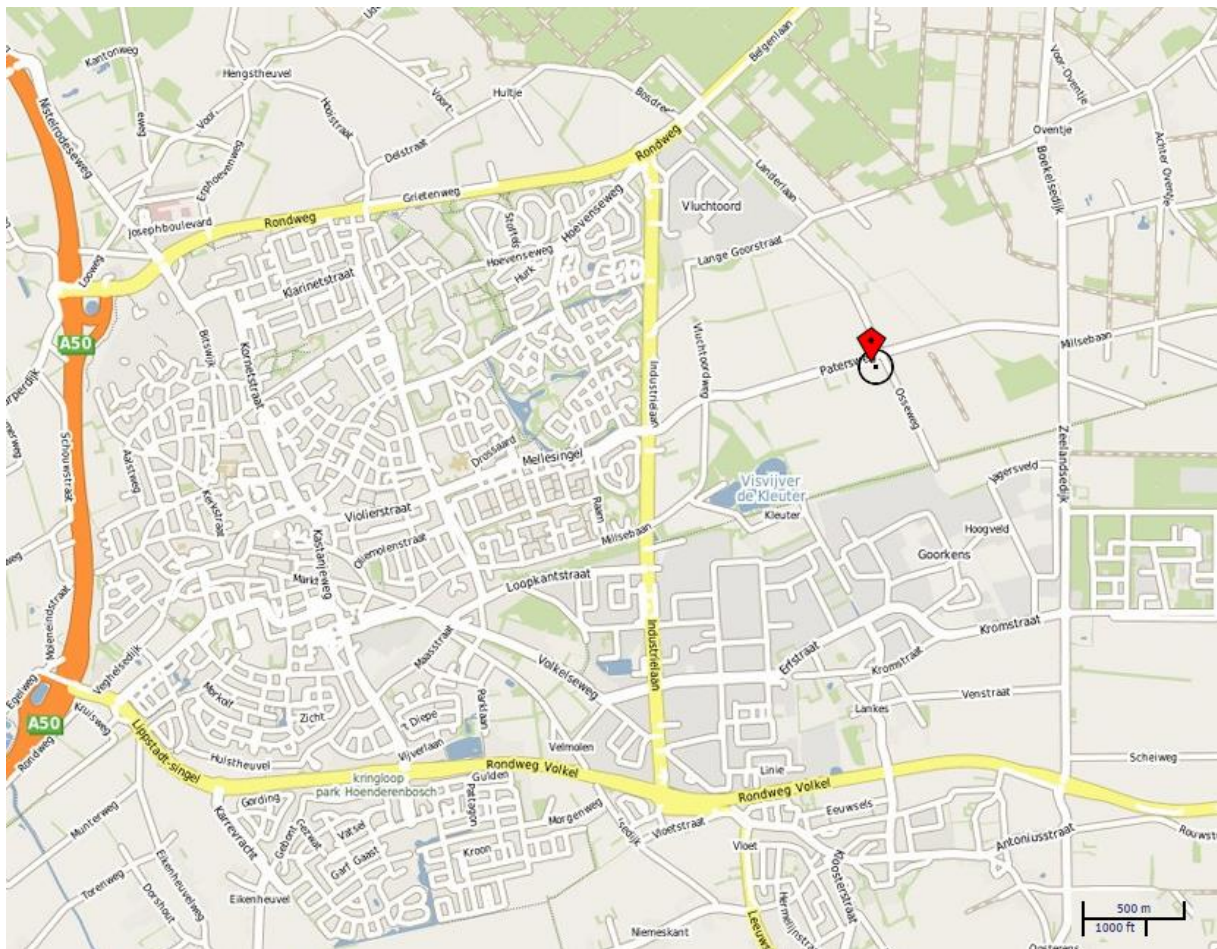
De locatie is gelegen ten noordoosten van Uden in het buitengebied. De locatie is niet gelegen in de groeneblauwe mantel of in een bebouwingsconcentratie.

De locatie wordt ontsloten via de Patersweg en de Industrielaan of via de Patersweg en de Zeelandsedijk. De industrielaan is de onsluitingsweg van Uden aan de oostzijde. De Zeelandsedijk is de verbindingsweg tussen het dorp Volkel en het dorp Zeeland.

De huidige bestemming is de bestemming 'wonen' (artikel 23 BP buitengebied) en heet de functieaanduiding specifieke vorm van wonen-VAB.

De locatie ligt in een gebied met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-radar' (art 34.24) en reconstructiewetzone-verwevingsgebied (art. 3/4).

De overige op en rondom de locatie zijn bestemd voor agrarische doeleinden.



Figuur 6: Locatie tov de omgeving (Openstreetmap)

3.2. Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten.

Het gebied is een agrarisch gebied dat ligt ten oosten van Uden en ten noorden van de industrielaan. In de directe omgeving liggen hoofdzakelijk agrarische bedrijven. Op 450 meter ten zuiden van de locatie is een ecologische verbingszone gelegen (oude spoorlijn 'het Duits Lijntje'). Het gebied heeft een open structuur waarbij de aanleg van landschapselementen wordt gestimuleerd.

4. Planologisch kader

4.1. Provinciaal beleid

De provincie heeft onlangs de provinciale ruimtelijke beleidsdocumenten vernieuwd. Momenteel vigeren de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en de 'Verordening Ruimte'.

4.1.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden. Met betrekking tot woningbouw wil de provincie Noord-Brabant dat het nog in te vullen deel van de woningopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt (d.m.v. herstructurering of inbreiding). Daarbij is het van belang dat de woningbouwbehoefte regionaal wordt afgestemd, gezien steeds meer gemeenten met krimp te maken zullen krijgen. In deze gebieden moet voornamelijk de leefbaarheid gewaarborgd blijven.

4.1.2. Verordening ruimte

Op 14 maart 2014 is de 'Verordening Ruimte 2014' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Een provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten.

De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

Gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;

Nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening. De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie).

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek. Ruimtelijke kwaliteit wordt niet door iedereen op dezelfde manier beschreven en beleefd. Met de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie duidelijkheid over het provinciale belang met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit op het provinciale en regionale schaal-

niveau. Het is aan gemeenten om dit te vertalen in ruimtelijke plannen op lokaal schaalniveau.

Op het initiatief is in ieder geval artikel 7.10 van toepassing. Onderstaand wordt puntgewijs getoetst aan dit artikel

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 3800 m²

b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

Het initiatief:

- is gelegen in het gemengd landelijk gebied,
- vormt geen belemmering voor andere agrarische bedrijven,
- doet geen afbreuk aan een gemengde plattelandeconomie,
- draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en er vindt geen verpaupering plaats,

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Alle bebouwing wordt gebruikt en is noodzakelijk voor het initiatief.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Het initiatief valt onder de milieucategorie 1 of 2.

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Het initiatief is bedoeld voor de opslag van het eigen bedrijf en niet voor anderen.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Het initiatief is geen zelfstandige kantoorvoorziening.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Er wordt geen producten ter plaatse verkocht.

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

Het initiatief valt binnen de bestaande gebouwen, dit wordt ook als zodanig vastgelegd.

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het bedrijf is elders gevestigd. De locatie is alleen bedoeld voor opslag en niet voor een andere ontwikkeling

2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;

nvt

b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;

Het bedrijf van initiatiefnemer is gelegen op een industrieterrein. De initiatieflocatie heeft alleen een ondersteunende functie in de vorm van opslag

c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Dit punt is verwoord in hoofdstuk 6 van dit document

4.2. Gemeentelijk beleid

4.2.1. Bestemmingsplan

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd en verankerd in een bestemmingsplan welke op 20 februari 2014 is vastgesteld. De ontwikkeling op de locatie kan worden ingepast bij de herziening van het bestemmingsplan welke aan het eind van 2015 is voorzien.

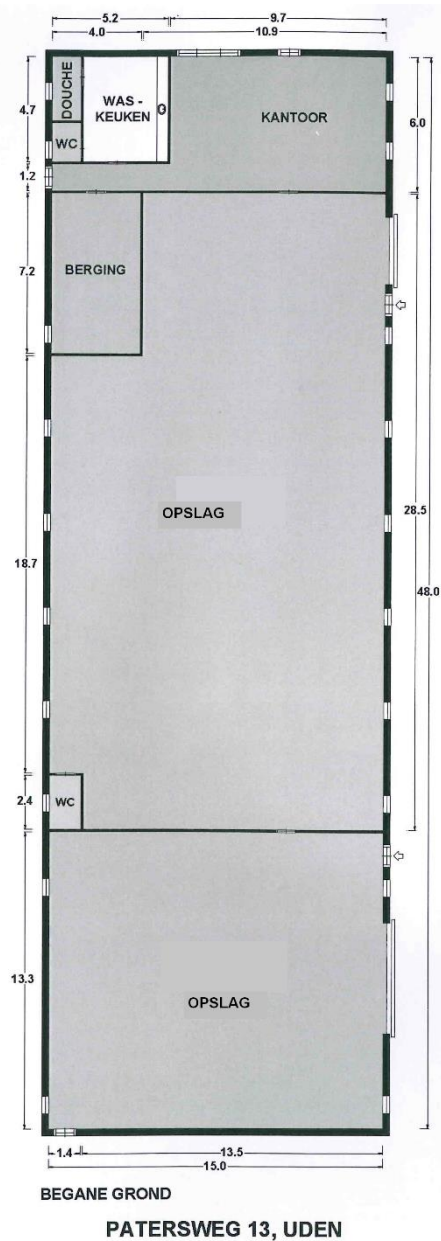
Dit betekent dat er op de bestemming opslag mag plaatsvinden in de aanwezige gebouwen. Tevens zal worden vastgelegd dat de opslag van (eigen) bedrijfsgoederen (milieucategorie 1 en 2) maximaal 750 m² mag bedragen. Huidige bebouwing kan daardoor gebruikt worden voor opslag.

Het kantoor is een ondersteunende functie van het opslagbedrijf voor transportgegevens. Verblijfsduur minder dan 2 uur per dag.

Het vervaardigen van materialen/producten ter plaatse is niet toegestaan.

Procedure.

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ter motivatie aangeboden bij het verzoek om bij de volgende bestemmingsplanherziening bovengenoemde wijzigingen aan te brengen.



5. Milieu en fysieke aspecten project

Bij de afwegingen van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieu hygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.1. Bedrijven en Milieuzonering (B&M)

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieu hygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

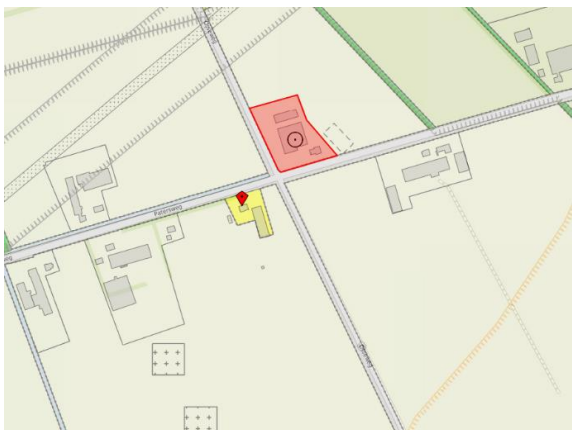
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke richtafstand hierbij (minimaal) in acht genomen zou moeten worden.

De dichtstbijzijnde bestemming 'bedrijf' is gelegen op 450 meter aan de Patersweg ong. Dit betreft een GSM mast. Hiervoor is geen minimale richtafstand vastgelegd.

In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen.

De afstand van de nieuwe bestemming tot woningen van derden dient meer dan 30 meter te zijn. Zie onderstaande tabel.

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50	3.1
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2
5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2



De nabij gelegen agrarische bedrijven zijn hieronder omschreven.

Patersweg 14, 5406 XJ Uden.

Bestemming 'agrarisch'

Functieaanduiding 'paardenhouderij'.

Afstand woning derden tot de initiatieflocatie is 72 meter.

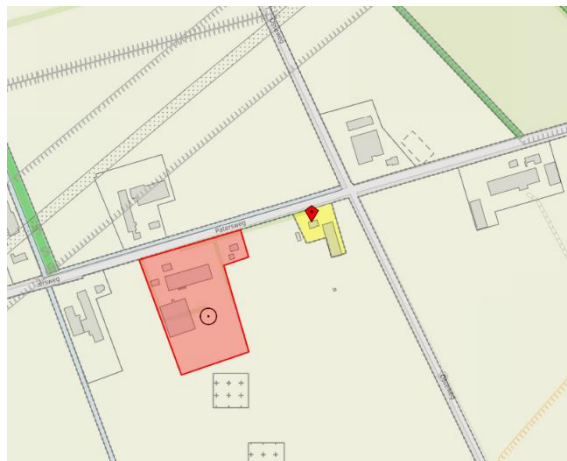
Geen belemmeringen B&M.

Patersweg 11a, 5406 XJ Uden.

Bestemming 'agrarisch'

Afstand woning derden tot de initiatieflocatie is 91 meter.

Geen belemmeringen B&M.



Patersweg 10, 5406 XJ Uden.

Bestemming 'agrarisch'

Afstand woning derden tot de initiatieflocatie is 218 meter.

Geen belemmeringen B&M.

Patersweg 15, 5406 XJ Uden.

Bestemming 'agrarisch'

Afstand woning derden tot de initiatieflocatie is 230 meter.

Geen belemmeringen B&M.



Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan vormt geen hinder voor andere bedrijven. Dit aspect voldoet.

5.2. Verkeer

De locatie zal worden bestemd als bedrijf met de specifieke aanduiding opslag. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie zal maximaal 10 stuks bedragen.

Parkeren

De hal is ongeveer 750m², loods/opslag heeft een parkeernorm van 0,7 PP/100m² BVO = 6 parkeerplaatsen. Dit parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein.



Figuur 8: Parkeren op eigen terrein

Conclusie

Het verkeer en parkeren voldoet aan de gestelde normen en vormt geen belemmering voor anderen. Dit aspect voldoet.

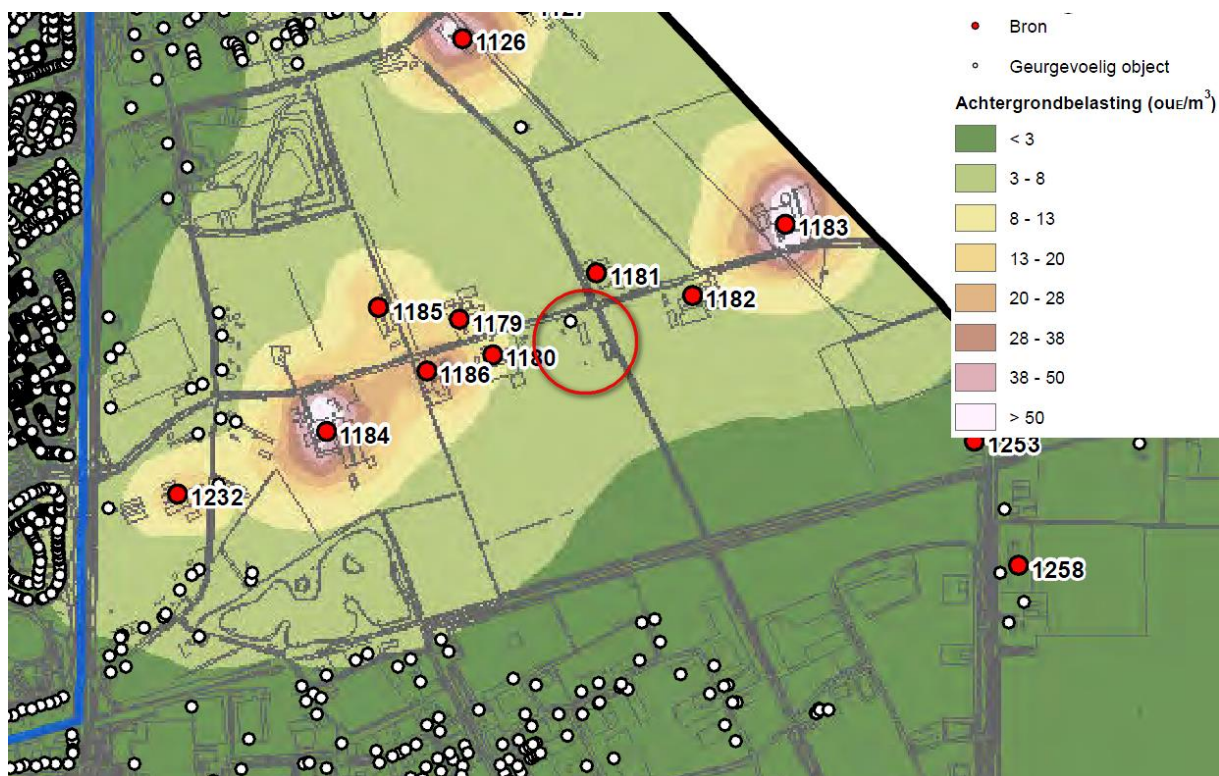
5.3. Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor, dat geurgevoelige objecten niet binnen de geurcontouren van bestaande veehouderijen gebouwd mogen worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse veehouderijen gevestigd, welke geen belemmering voor omschakeling van de locatie. Het betreft hier reeds een woonbestemming die zal worden omgezet naar een bedrijfsbestemming.

In het vigerende bestemmingsplan is in de bijlage een geurkaart (figuur 9) bijgevoegd waar de huidige achtergrond belasting is weergegeven en ook waar bronpunten en geurgevoelige objecten zijn gelegen.

De locatie was al een geurgevoelige bestemming en blijft een geurgevoelige bestemming. De situatie voor omliggende bedrijven wijzigt niet door de bestemmingswijziging met betrekking tot het aspect geur. De achtergrondbelasting heeft een waarde tussen de 3 en 8 Odeur/m³. Het woon en leefklimaat is daarmee goed¹ te noemen.



Figuur 9; Achtergrondbelasting (Bron: Bestemmingsplan Buitengebied Uden 2014, uitsnede)

Conclusie

De omschakeling zal niet leiden tot een beperking omliggende veehouderijen. Het woon en leefklimaat is als goed beoordeeld. Dit aspect voldoet.

5.4. Luchtkwaliteit

¹ Bron; Infomil, RIVM milieukwaliteitscriteria

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In de Wet zijn normen vastgelegd voor deconcentraties van diverse stoffen in de lucht, met het doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor veehouderijen zijn de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor stikstofoxide (NO₂) en zwevende deeltjes (fijn stof: PM₁₀) van belang. Daarnaast is voor deze stoffen een maximaal toegestaan aantal overschrijdingsuren respectievelijk overschrijdingsdagen opgenomen dat de (24)-uurgemiddelde concentratie overschreden mag worden.

Getoetst is of het project, zelf al of niet in betekenende mate, bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zoals gesteld in het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM).

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder het begrip 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een duidelijke grens voor een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren.

Het plan omvat de omschakeling naar een bedrijfsbestemming en ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen.

Conclusie

Het plan valt onder de werking van het Besluit NIBM, waardoor er geen belemmering is voor de omschakeling naar een bedrijfsbestemming. Dit aspect voldoet.

5.5. Wet Geluidhinder

5.5.1. Wegverkeer

Op de Patersweg en Osseweg is, ter hoogte van het plangebied, een 60 km/u regime van toepassing. Het aantal verkeersbewegingen zal maximaal 10 per etmaal bedragen. Gelet op het geringe aantal zal dit nauwelijks in het heersende verkeersbeeld opvallen, waardoor het wegverkeer buiten beschouwing kan blijven.

Conclusie:

De Wet geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor de omschakeling naar een bedrijfsbestemming. Dit aspect voldoet.

5.5.2. Industrielawaai

In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, editie 2009, Sdu Uitgevers BV, Den Haag) zijn richtafstanden opgenomen voor diverse bedrijftypering. Deze richtafstand hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied', gebaseerd op gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten. Hierbij de omgeving van de locatie aangemerkt te worden als 'rustig buitengebied'.

De omschakeling omvat geen toevoeging van een geluidgevoelig object of verandering van het bouwvlak, waardoor de omliggende veehouderijen niet worden benadeeld in diens bedrijfsvoering. De opslag kan worden gezien als een categorie 2 bedrijf, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Binnen deze afstand bevinden zich geen geluidgevoelige objecten van derden.

De opslag van goederen bestaat uit goederen, zoals een beursstand, die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Het aantal verkeersbewegingen zal maximaal 10 per etmaal bedragen. Er is dus geen sprake van een verkeer aantrekkende werking voor deze opslag.

Conclusie:

Door de omschakeling naar een bedrijfsbestemming, worden de bedrijven niet extra beperkt en veroorzaakt de inrichting zelf ook geen overlast. Dit aspect voldoet.

5.6. Vliegbasis Volkel

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidszone vanwege vliegtuiglawaai en een voor industrielawaai opgebouwd uit:

A. Het obstakelbeheergebied.

Dit gebied wordt vastgelegd in het in voorbereiding zijnde Luchthavenbesluit Volkel en is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken (A1 en A2 zijn 'obstakelvrije vlakken' en A3 is een 'verstoringsgebied'):

1. *de funnel*; deze beperking is gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 meter. In elke baanrichting 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.
2. *het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)*, ook deze beperking is gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat op een hoogte van 45 m met een straal van 4 km rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 km tot een hoogte van 145 m. De toegestane hoogten gelden ten opzichte van de laagste landingsdrempel van het luchtvaartterrein.
3. *het Instrument Landing System-gebied (ILS)* beschermt het goed functioneren van navigatie-hulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 m bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtersvormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 m over een afstand van 6 km.

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 bouwplannen worden getoetst op eventuele verstoringseffecten (indien penetratie van de vlakken plaatsvindt). Om dit te borgen dienen de maximum toelaatbare hoogtes te worden opgenomen in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan dan een door het college van B&W te verstrekken afwijkingsvergunning worden verkregen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden onder de voorwaarde dat de werking van het ILS

niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

Dit is in onderhavige situatie niet het geval. Dit aspect voldoet.

B. Het radarverstoringsgebied.

Radarsystemen dienen “vrij zicht” te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Nieuwe bouwplannen in het verstoringsgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. Om dit te borgen dient de maximum toelaatbare hoogte te worden opgenomen in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan een bevoegdheid van het college van B&W worden opgenomen om binnen te stellen grenzen af te wijken voor een grotere hoogte dan de toetswaarden. Hiervoor dient door de gemeente vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

In onderhavig geval worden de hoogtes niet gewijzigd en zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit aspect voldoet.

C. Het vogelbeheersgebied.

Dit wordt vastgelegd in het in voorbereiding zijnde Luchthavenbesluit Volkel. Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogel aantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van ca. 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogel aantrekkende werking kunnen hebben.

In onderhavig geval is sprake van een bestemmingswijziging van wonen in bedrijf, een vogel aantrekkende werking is niet aan de orde. Dit aspect voldoet.

D. Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Dit is vastgelegd in het Rarro. Vanwege de opslag van munitie gelden er risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) toegestaan. Dit geldt tevens voor de aanleg van autowegen, autosnelwegen, spoorwegen of druk bevaaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen. Verder zijn agrarische bestemmingen uitsluitend toegestaan als die kunnen worden gebruikt zonder een meer dan incidentele aanwezigheid van enkele personen. In de B-zone zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Bevi toegestaan. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig veel mensen bevinden. De grootte van de zone is afhankelijk van de gevarenklasse van de munitie, de opgeslagen hoeveelheid en de constructie van het opslagmagazijn.

Onderhavige locatie ligt niet in een zone zoals omschreven. Dit aspect voldoet.

5.7. Bodem

Aangezien voorgenomen ontwikkeling geen bodemroerende activiteit omvat, wordt een bodemonderzoek niet nodig geacht. In de onderstaande afbeelding is de locatie aangegeven.



Figuur 10; Bodemkaart (Bron: Bodemloket)

De locatie is bekend als NB085602336 , vanwege een vroegere autoreparatiebedrijf en ondergrondse brandstoftank en is gebaseerd op een historisch bedrijvenbestand. Uit informatie van de opdrachtgever, blijkt dat dat de ondergrondse tank in het verleden gesaneerd is.

In de nieuwe situatie vindt alleen in pandige opslag van (niet bodembedreigende) goederen plaats.

Als uitgangspunt voor de onderhavige ontwikkeling (ander gebruik) geldt dat een, eventuele, aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers. Er vinden geen bouwactiviteiten of andere bodemroerende activiteiten plaats, waardoor een risico zou kunnen ontstaan.

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor de omschakeling naar een bedrijfsbestemming. Dit aspect voldoet.

5.8. Water

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Uden is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente UDEN.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap Aa en Maas, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drie-staps-strategieën.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets van Waterschap Aa en Maas

De projectlocatie is gelegen in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande uitgangspunten:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater;
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- Hydrologisch Neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.

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

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water wordt bij dit project niet toegepast. Bij dit initiatief zal gebruik gemaakt worden van infiltratie.

Hydrologisch neutraal bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.

Door infiltratie van het hemelwater binnen de projectlocatie wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt voor hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld ook voor een meerwaarde zorgen van het plan. Waterberging wordt in dit project gebruikt bij de landschappelijke inpassing van het plan, waardoor de belevingswaarde van water voor een meerwaarde van het plan zorgt.

Meervoudig ruimtegebruik

Omdat de m² duur zijn, wordt door het waterschap aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden. In dit project wordt gebruik gemaakt van dit aspect door de te realiseren zaksloten onderdeel uit te laten maken van de landschappelijke inpassing van het plan.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. De nieuwe bebouwing bezit geen materiaal die tot een verontreiniging van de bodem leidt en daarmee de kwaliteit van het grondwater verslechteren.

Conclusie

Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen in de verharding (toename) plaats, waardoor géén extra maatregelen genomen hoeven te worden. Dit aspect voldoet.

5.9. Duurzaam bouwen

Er wordt niet gebouwd op de locatie. Opslagen en bewoning vindt plaats binnen de huidige bebouwing.

Conclusie

Het aspect duurzaam bouwen zal worden gerespecteerd en staat de voorgestane procedure niet in de weg. Dit aspect voldoet.

5.10. Flora en faunawet

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. De Flora- en faunawet betreft een soortenbescherming. De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt waardevolle gebieden als Vogel- en Habitatrichtlijn-gebieden.

Het bouwblok gedeeltelijk uitgebreid. Het uitbreidingsdeel was in gebruik als grasland tbv van begrazing door vee. Beschermde planten zijn daarom ook niet aangetroffen. Voor mogelijk aanwezige beschermde dieren wijzigt de situatie ook niet, dit geldt ook voor vogels, reptielen en overige beschermde soorten. Op de locatie worden ook geen werken en bouwwerken uitgevoerd die van invloed zijn op de flora en fauna.

Conclusie

Een uitgebreid onderzoek of ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig. Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor de omschakeling naar een bedrijfsbestemming. Dit aspect voldoet.

5.11. Archeologie en cultuurhistorische waarde

5.11.1. Archeologie

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

Conclusie

Op de locatie worden geen bouwactiviteiten ontplooid en vormt een archeologie geen belemmering.

5.11.2. Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt de locatie aan de rand van het Peelrand en Peelkern gebied.



Figuur 11: cultuurhistorische waardenkaart (bron: provincie Noord-Brabant)

Conclusie:

De omschakeling naar een bedrijfslocatie beïnvloedt geen cultuurhistorisch waarden. Dit aspect voldoet.

5.12. Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect. In zeer beperkte situaties is het effect bepalend (voornamelijk bij vuurwerk en munitie).

De reikwijdte van het begrip externe veiligheid is in die zin beperkt dat uitsluitend naar slachtoffers 'buiten de poort' wordt gekeken. In deze afbakening van het begrip externe veiligheid zit echter ook de link met de ruimtelijke ordening: de relatie tussen de risicovolle activiteit en haar omgeving. Onder andere de vuurwerkram্প in Enschede (13 mei 2000) heeft aangetoond hoeveel impact een ongeval op haar omgeving kan hebben.

Volgens het beleid van de rijksoverheid gaat het bij externe veiligheid altijd om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Andere calamiteiten, zoals bijvoorbeeld een dijkdoorbraak, valt niet onder het beleidsterrein van externe veiligheid.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Medio 2014 wordt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) vastgesteld waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is.

Conclusie

In de omgeving bevinden zich geen transportroutes of inrichtingen met een risicocontour, die over de planlocatie valt. Het berekenen van het groepsrisico, een verantwoording groepsrisico en een advies van de regionale brandweer is dus op grond van het Bevb niet noodzakelijk.

Op 26 mei 2011 is de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Uden door de Raad vastgesteld. Ook vanuit deze beleidsvisie zijn er geen belemmeringen met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect voldoet.

6. Economische uitvoerbaarheid.

Het plan wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer. Daarnaast zal op verzoek van de gemeente een planschadeovereenkomst afgesloten zodat eventueel beroep op planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Voor het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan zijn leges verschuldigd welke bepaald zijn in de legesverordening van de gemeente. Deze leges komen voor rekening van initiatiefnemer.

Landschapsinvesteringsregeling

Voor de berekening van de landschapsinvesteringsregeling is uitgegaan van bijlage 4b "Grondprijzen" van het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsvlak 'wonen' is 3000 vierkante meter groot. De schuur is het bijbehorend bouwwerk van 720 meter. In de tabel zijn deze oppervlaktes dus terug te vinden in de tabel onder huidige situatie. Let op, 720 m² is dus 620 in de tabel.

In de nieuwe situatie wordt de woning omgezet naar een bedrijfswoning en moet daarmee opgeteld worden bij de oppervlakte van 720 m². In de nieuwe situatie is dus sprake van 860.

Het voorstel is om het bouwblok een logischere wat vierkantere vorm te geven. Dit betekent dat er 800 m² wordt toegevoegd aan de bestemming bedrijf. De bouw mogelijkheden veranderen daar niet door. Deze 800 m² zijn ook in de tabel huidige situatie opgenomen zodat een goede berekening kan worden gemaakt voor de waardevermeerdering of vermindering.

nr.	categorie	grondprijs	huidige situatie		nieuwe situatie	
			m2	prijs	m2	prijs
4	Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€ 90 m ² bouwvlak		€ -	860	€ 77.400,00
5	Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	€ 45 m ² kavel		€ -	2.940	€ 132.300,00
21	Bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied)	€ 35 m ² bouwvlak	620	€ 21.700,00	€	-
22	Tuin tot 500 m ² (incl. bouwvlak)	€ 275 m ² kavel	500	€ 137.500,00	€	-
23	Tuin 500-1000 m ²	€ 125 m ² kavel	500	€ 62.500,00	€	-
24	Tuin vanaf 1000 - 2000 m ²	€ 25 m ² kavel	1.000	€ 25.000,00	€	-
25	Tuin vanaf 2000 m ²	€ 10 m ² kavel	1.800	€ 18.000,00	€	-
			€ 264.700,00		€ 209.700,00	

Conclusie

Er vindt op het perceel een waardevermindering plaats. Omdat er nu geen sprake is van een toename van de waarde van de bestemmingswijziging is geen investering in het kader van het landschap vereist.

7. Eindconclusie

De ruimtelijk aspecten zijn in deze ruimtelijke onderbouwing onderbouwd. De milieutechnische aspecten zijn door Amitec onderbouwd en zijn in de bijlage weergegeven. Deze milieutechnische aspecten zijn voor een helder beeld opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. De economische uitvoerbaarheid is verantwoord in hoofdstuk 6.

Op basis deze onderbouwing kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het projectgebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieu-hygiënisch verantwoord is.

Het voorstel tot omzetting van de bestemming 'wonen' naar 'bedrijf' op het perceel aan de Patersweg 13 wacht in principe op de besluitvorming van de gemeenteraad om de gevraagde wijziging door te voeren.