

ruimtelijke onderbouwing

**Twee RvR-/Bio-woningen
Steeuwichtweg (ong.), Uden**

in combinatie met

**Beëindiging varkenshouderij
Steeuwichtweg 14, Uden**

projectbesluit ex artikel 3.10 Wro

21 september 2010



ruimtelijke onderbouwing

Twée RvR-/Bio-woningen Steeuwichtweg (ong.), Uden

in combinatie met

Beëindiging varkenshouderij Steeuwichtweg 14, Uden

projectbesluit ex artikel 3.10 Wro

overleg ex artikel 5.1.1 Bro
ontwerpbesluit ter inzage
vastgesteld
vastgesteld besluit ter inzage
in werking getreden
onherroepelijk geworden

21 september 2010

werknummer 09208069 - V05

INHOUD

	blz.
1. Inleiding	1.1
2. Beschrijving van het project (projectprofiel)	2.1
2.1 Inleiding	2.1
2.2 Kadastrale situatie	2.1
2.3 Projectplan	2.2
3. Vigerend beleid	3.1
3.1 Provinciaal niveau	3.1
3.2 Gemeentelijk niveau	3.10
4. Ruimtelijke onderbouwing project (gebiedsprofiel)	4.1
4.1 Wijdere omgeving	4.1
4.2 Directe omgeving	4.2
4.3 Ruimtelijke effecten project	4.3
5. Milieuaspecten	5.1
5.1 Bodemkwaliteit	5.1
5.2 Verkeerslawaai	5.1
5.3 Luchtkwaliteit	5.1
5.4 Externe veiligheid	5.2
5.5 Geurhinder veehouderijen	5.2
5.6 Brochure Bedrijven en milieuzonering	5.3
5.7 Overig	5.3
6. Waarden	6.1
6.1 Archeologie en cultuurhistorie	6.1
6.2 Flora en fauna	6.2
6.3 Aardkunde	6.3
6.4 Overig	6.3
7. Waterparagraaf	7.1
7.1 Beschrijving van het waterrelevante beleid	7.1
7.2 Beschrijving bestaande situatie	7.2
7.3 Toekomstige situatie	7.2
7.4 Toetsing van het project aan het waterbeleid	7.2
7.5 Algemene conclusies	7.3
8. Belemmeringen	8.1
9. Economische uitvoerbaarheid	9.1
10. Motivering	10.1
11. Procedures	11.1



1. INLEIDING

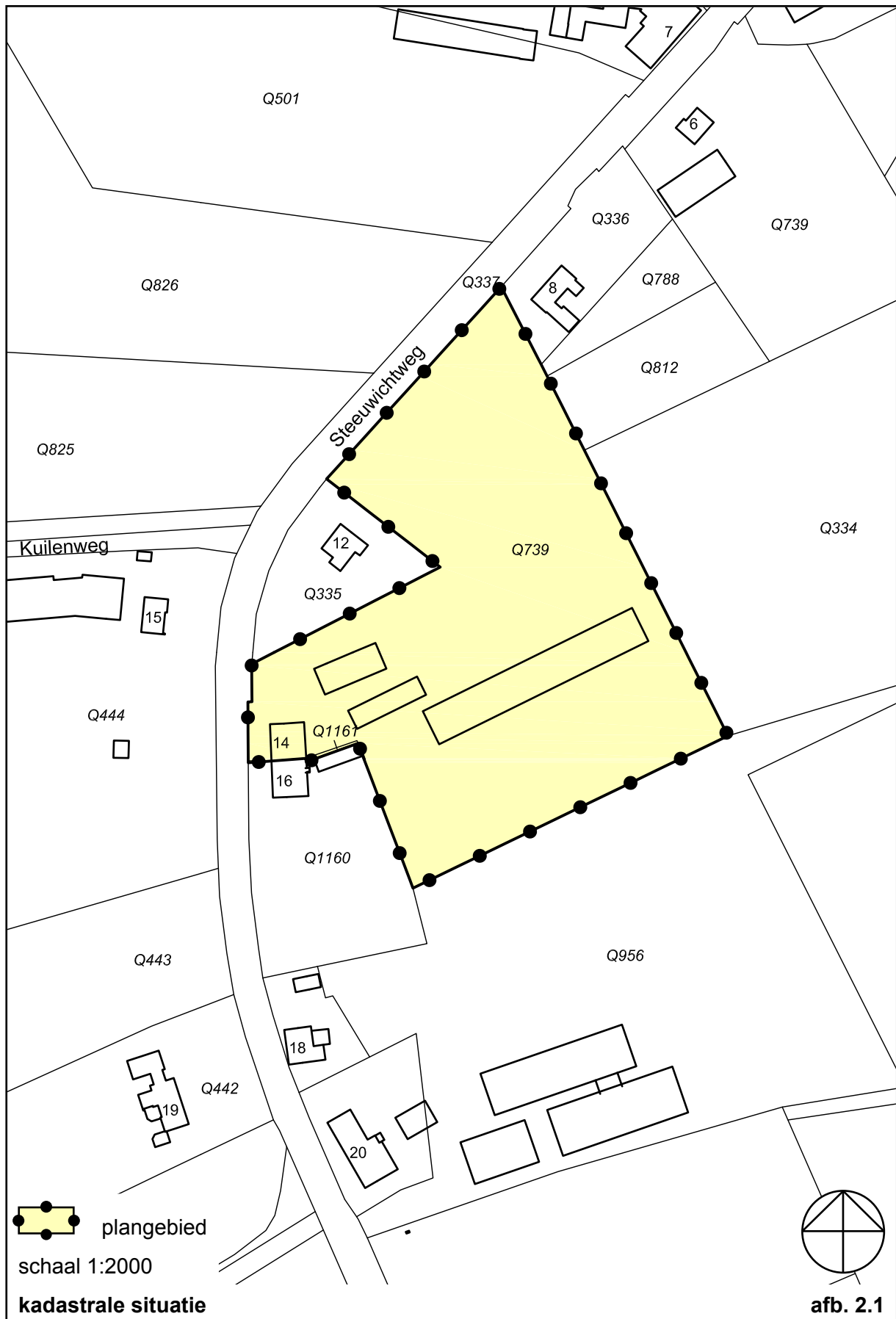
Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro ten behoeve van de bouw van twee Ruimte voor Ruimte-/Bio-woningen aan de Steeuwichtweg (ong.) in combinatie met de beëindiging van de varkenshouderij Steeuwichtweg 14 te Uden. De bestaande paardenhouderij en -fokkerij wordt voortgezet.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.

Aanleiding

De aanleiding voor het volgen van deze procedure vormt het verzoek van de heer M.J.J. van Lieshout aan het college van burgemeester en wethouders tot medewerking aan bovengenoemd initiatief.

Het college heeft besloten hieraan in principe medewerking te willen verlenen.



2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT (projectprofiel)

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het feitelijke project beschreven.

De heer M.J.J. van Lieshout heeft op het adres Steeuwichtweg 14 een varkenshouderij en een paardenhouderij en -fokkerij. Een onbebouwd perceelgedeelte grenst aan de Steeuwichtweg (tussen de bestaande woningen Steeuwichtweg 8 en 12).

Van Lieshout wenst ter plaatse twee woningen op te richten. Eén in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling en één in het kader van de provinciale beleidsnota "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte" in combinatie met de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (Bio). Voor de bouw van deze woningen zal een bouwrecht worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV respectievelijk een storting plaatsvinden in het gemeentelijke landschapsfonds. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2006 biedt mogelijkheden voor de bouw van RvR-/Bio-woningen ter plaatse.

De beëindiging van de varkenshouderij Steeuwichtweg 14 vormt een (milieutechnische) voorwaarde voor de bouw van de woningen. De beëindiging van de varkenshouderij is derhalve als onderdeel van het project van voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De bouw van twee RvR-/Bio-woningen en de beëindiging van de varkenshouderij vormen het feitelijke 'project' van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is op afbeelding 2.1 weergegeven. Het plangebied omvat de kadastrale percelen, gemeente Uden, sectie Q, nummer 739 en 1161.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca 1,8 ha.

2.3 Projectplan

Op kaartbijlage 2 is de inrichtingsschets weergegeven met het totale project. Hieronder worden de beide onderdelen van het project nader beschreven.

2.3.1 Bouw RvR-/Bio-woningen

Op het gedeelte van het perceel Q739 tussen de woningen Steeuwichtweg 8 en 12 worden twee RvR-/Bio-woningen gerealiseerd. Omdat voor beide woningen dezelfde gebruiks- en bouwregels gaan gelden, is in voorliggend rapport geen nader onderscheid gemaakt met betrekking tot de ligging van de woningen.

De nieuwe woonpercelen hebben oppervlakten van elk ca 2000 m².

De nieuwe woningen hebben een maximale inhoud van 1000 m³, conform de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regeling. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 8 m.

In verband met de ligging van het plangebied in een beschermingszone natte natuurparel mogen de woningen niet voorzien zijn van een kelder.

Langs de Steeuwichtweg is sprake van gevarieerde rooilijnen en verschillende typologieën. De nieuwe woningen worden verspringend ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bestaande bebouwing gebouwd. Hiermee wordt de bestaande structuur van de Steeuwichtweg voortgezet. De typologie van de nieuwe woningen is opgenomen onder Beeldkwaliteiten. Voorts is, in verband met geuroverlast, een afstand van ten minste 25 m aangehouden tussen de woningen en de nieuwe bedrijfsbestemming van de paardenhouderij Steeuwichtweg 14 (zie ook paragraaf 5.5).

De vrijstaande bijgebouwen zijn zo gesitueerd dat een warme plek ontstaat aan de zuidoostzijde van de woning, alwaar een terras kan worden aangelegd.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 100 m². De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5,5 m.

Beeldkwaliteiten

Voor de woningen is thans nog geen ontwerp beschikbaar. Daarom zijn in deze paragraaf de gewenste beeldkwaliteiten waaraan de nieuwe woningen moeten gaan voldoen weergegeven.

De bouw van de woningen moet beschouwd worden als een organische verdichting van het historische, landelijke bebouwingslint Steeuwichtweg. De woningen moeten worden gebouwd in een landelijke stijl. Geen dertiger jarenstijl of andere burgerlijke villastijl. De beide woningen moeten een individueel karakter krijgen (dus geen tweelingbouw).

De woningen moeten een eenduidige hoofdmassa bezitten, in één bouwlaag en met een zadeldak (dakhelling 45 tot 55°). De kap wordt evenwijdig aan de straat gesitueerd. Er moet sprake zijn van een kopgeveloverstek van minimaal 0,3 m.

De gevels kennen een duidelijke horizontale geleding, bestaande uit een basement, middendeel en kap. Er dienen staande ramen te worden toegepast.

Elementen op het dak zijn ondergeschikt, zodat de eenheid van de kapvorm niet verstoord wordt. Een en ander betekent dat dakkapellen beperkt van afmeting en eenvoudig van vormgeving zijn.

Het metselwerk moet een 'aardkleur' hebben, in een schakering van bruin tot rood, met een donkere voeg. De eventueel toegevoegde materialen in de gevel, alsmede de kozijnen dienen wit of lichtgrijs van kleur te zijn. Het dak wordt bedekt met riet of blauwe pannen.

De voorkeur wordt gegeven aan vrijstaande bijgebouwen, die eveneens worden voorzien van zadeldaken. Het materiaalgebruik van de bijgebouwen moet vergelijkbaar zijn met die van de hoofdgebouwen.

Verkeer en parkeren

De bouw van de nieuwe woningen leidt –volgens de gangbare kengetallen– tot 10 à 12 verkeersbewegingen per etmaal. Voorts worden twee nieuwe inritten op de Steeuwichtweg gerealiseerd.

De Steeuwichtweg is een rustige erfontsluitingsweg. De toename van het aantal verkeersbewegingen en de aanleg van de extra inritten zijn verkeerskundig aanvaardbaar.

Per woning zijn twee parkeerplaatsen nodig. Deze worden op het eigen terrein gerealiseerd.

Beplanting

Onderdeel van het project vormt een landschappelijke inpassing van de woningen in de omgeving. Tevens komen de woningen hiermee op een eigen plek te liggen.

Aan de zuid- en oostzijde van de nieuwe woonpercelen worden nieuwe groensingels met streekeigen opgaande soorten aangelegd met een breedte van ca 5 m. De afscheidingen met de percelen van de woningen aan beide zijden worden verzwaard door middel van opgaand groen. Aan de straatzijde wordt een haag geplaatst.

2.3.2 Beëindiging varkenshouderij en voortzetting paardenhouderij

Zoals vermeld functioneert op het adres Steeuwichtweg thans een agrarisch bedrijf met een varkenshouderij en een paardenhouderij en -fokkerij. Naast de bedrijfswoning is ca 1300 m² agrarische opstallen aanwezig. De functie van varkenshouderij wordt beëindigd en de milieuvergunning wordt ingetrokken.

De paardenhouderij en -fokkerij richt zich op het fokken, trainen en handel van paarden. Er is geen sprake van publieksaantrekkende voorzieningen (bijv. manege).

Een deel van de varkensstallen wordt hergebruikt, een ander deel wordt gesloopt. Voorts wordt een nieuwe stal opgericht. Op het bedrijfsperceel zijn reeds een rijbak en langeerruimte aanwezig.

Een en ander leidt tot een compacter bouwblok. Ontstening wordt nauwelijks bereikt door de komst van de nieuwe stal. De winst zit vooral in de vormverandering van het bouwblok aan de sanering van de bedrijfsgebouwen van de intensieve veehouderij.

Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van de paardenhouderij is vergelijkbaar met een varkenshouderijbedrijf. Als gevolg van onderhavige omschakeling zal het verkeer op de Steeuwichtweg niet toenemen.

Het terrein biedt voldoende ruimte voor het aanleggen van parkeerplaatsen.

Beplanting

Een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf is een voorwaarde voor de voortzetting van de paardenhouderij.

In de bestaande situatie ligt het bedrijf er wat kaal bij. Onderdeel van het project vormt de aanleg van een groensingel rondom het gehele bedrijf. De groensingel heeft een minimale breedte van 5 m waar mogelijk. Hiermee wordt de paardenhouderij voldoende landschappelijk ingepast.

3. VIGEREND BELEID

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Provinciaal niveau

3.1.1 Verordening ruimte Noord-Brabant Fase 1

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten. De Verordening is nog in procedure, maar het beleid ligt thans in die mate 'vast', dat in deze paragraaf reeds een toetsing van voorliggend plan aan de Verordening is opgenomen.

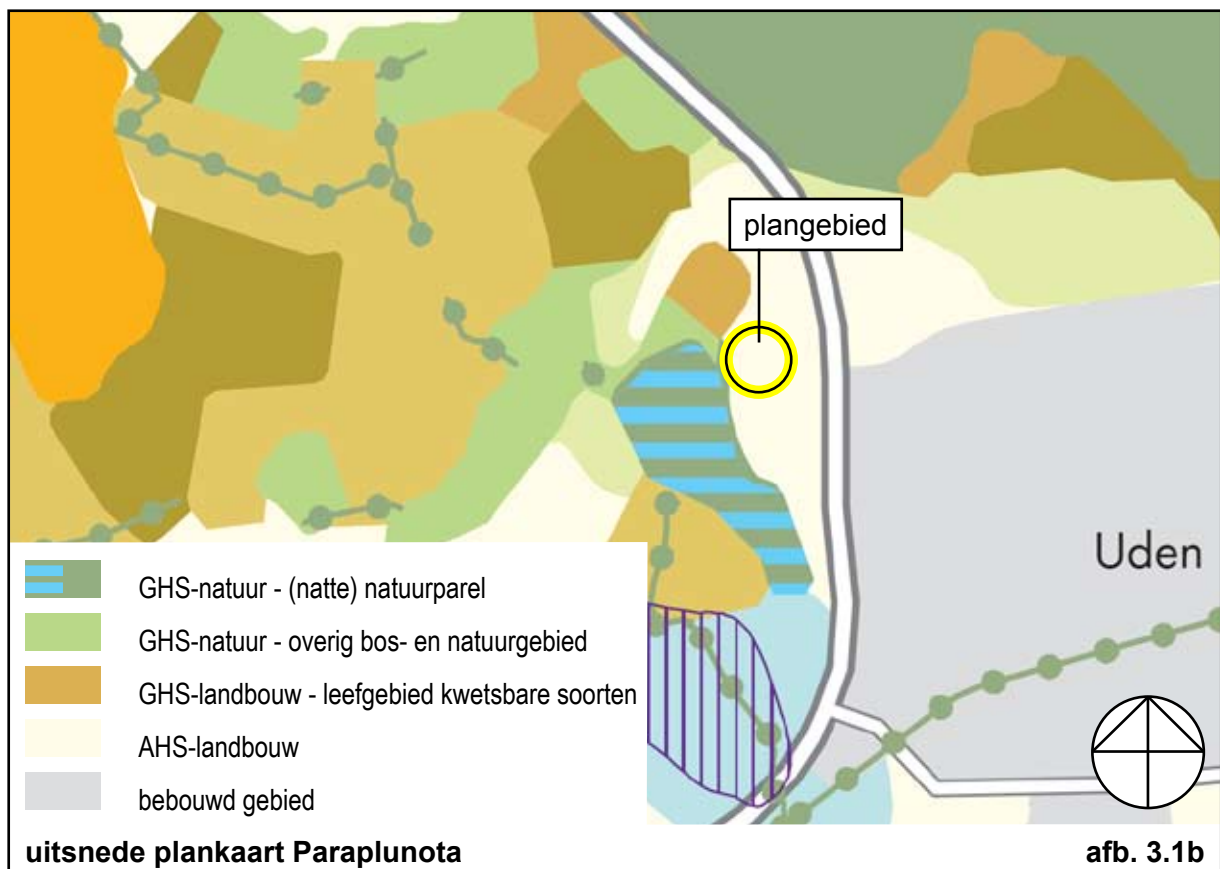
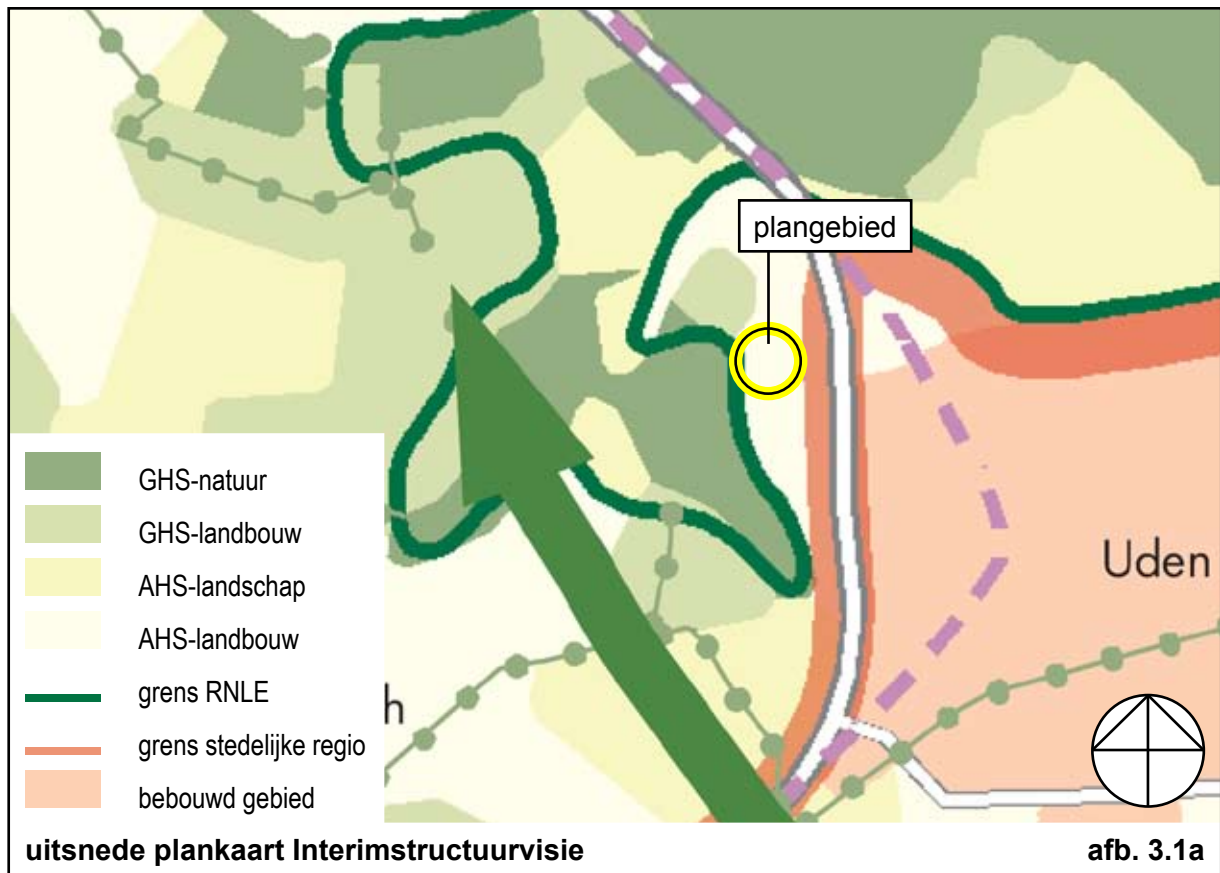
Onderhavig project omvat de bouw van twee RvR-/Bio-woningen. Van toepassing zijn de artikelen 3.5.2 en 3.5.3 van de Verordening.

“Artikel 3.5.2 - Regels voor ruimte voor ruimtekavels

1. *Bestemmingsplannen die voorzien in ruimte voor ruimtekavels zijn niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, zoals aangewezen en begrensd in Artikel 3.1.2.*
2. *De toelichting van een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een ruimte voor ruimtekavel beschrijft in de verantwoording daaromtrent in ieder geval:*
 - a. *dat de bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur van het buitengebied van de gemeente;*
 - b. *dat de locatie voor de te bouwen woning geschikt is vanuit ruimtelijke optiek omdat deze is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie of binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling als bedoeld in Artikel 2.1.1;*
 - c. *dat de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden behouden dan wel versterkt;*
 - d. *dat de agrarische ontwikkelingen van bedrijven in de nabijheid van de te bouwen woning niet worden beperkt;*
 - e. *dat een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de te bouwen woning is gewaarborgd door een beeldkwaliteitsplan of daarmee vergelijkbaar instrument;*
 - f. *de wijze waarop gewaarborgd wordt dat voldaan is aan de op grond van Artikel 3.5.3 gestelde nadere regels.*

Artikel 3.5.3 - Nadere regels inzake ruimte voor ruimte

1. *Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte voor ruimtekavel.*
2. *Voor zolang nadere regels als bedoeld in het eerste lid nog niet zijn vastgesteld en in werking zijn getreden wordt de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006, zoals deze door Gedeputeerde Staten op 20 december 2005 is vastgesteld, toegepast als zijnde nadere regels tenzij de aard van deze beleidsregel zich daartegen verzet.”*



Analyse

ad artikel 3.5.2

1. Het plangebied ligt buiten de ecologische hoofdstructuur. Er is wel sprake van ligging in een attentiegebied ten aanzien van de waterhuishouding. In hoofdstuk 7 is aangegeven hoe met het aspect waterhuishouding is omgegaan.
- 2.a. In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 zijn bebouwingsconcentraties aangewezen waarbinnen onder meer RvR-/Bio-woningen zijn toegestaan. Onderhavig plangebied ligt binnen een bebouwingsconcentratie.
- 2.b. Zie beantwoording onder 2.a.
- 2.c. Het project omvat het slopen van stallen. Dit is een versterking van de landschappelijke waarden (ontstening). Er vindt geen tasting plaats van cultuurhistorische en ecologische waarden.
- 2.d. De toetsing aan de ligging ten opzichte van agrarische bedrijven is opgenomen in paragraaf 5.5. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- 2.e. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat een beeldkwaliteitsplan.
- 2.f. Tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

ad artikel 3.5.3

1. Gedeputeerde Staten heeft in deze nog geen nadere regels gesteld.
2. Het project voldoet aan de genoemde beleidsregel (zie paragraaf 3.1.5).

Conclusie

Het project is niet in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.1.2 Interimstructuurvisie / Paraplunota Brabant in ontwikkeling

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie en de Paraplunota in werking getreden.

Op afbeelding 3.1 zijn uitsneden van de plankaarten van de Interimstructuurvisie en de Paraplunota weergegeven. De ligging van het plangebied is aangeduid. Onderhavig project ligt binnen de AHS-landbouw en in de nabijheid van een natte natuurparel.

In de Interimstructuurvisie zijn vijf leidende ruimtelijke principes opgenomen:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Deze leidende principes zijn uitgewerkt in tien doelen voor de jaren 2008-2018. Hoofddoel van de Interimstructuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de kwaliteiten van de infrastructuur. De groei en de verspreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Voorts moet onze omgeving op een duurzame wijze worden ingericht.

De Interimstructuurvisie onderscheidt landelijke regio's en stedelijke regio's. Onderhavig project behoort tot de landelijk regio Maashorst. Voor de landelijke regio's is het beleid gericht op de ontwikkeling van de natuur, landbouw, recreatie en de ontwikkeling van het wonen, werken en voorzieningen in de dorpen ten behoeve van de eigen bevolking.

In de Paraplunota is beleid ten aanzien van ruimte voor ruimte opgenomen: *"De regeling ruimte voor ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.*

De eisen waaraan intensieve veehouderijbedrijven die van de regeling ruimte voor ruimte gebruik willen maken moeten voldoen, hebben wij vastgelegd in de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006' (2005). [...]

In de beleidsnota 'Verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte' (2006) hebben wij de voorwaarden beschreven waaronder de aanpak ruimte voor ruimte wordt verbreed, zodat zij naast de bijdrage aan de sanering van de intensieve veehouderij ook een bijdrage kan leveren aan de sanering van de glastuinbouw en de sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied."

Een paardenhouderij wordt in de Paraplunota beschouwd als 'overige in het buitengebied voorkomende bedrijvigheid'. *"De ontwikkeling van paardenhouderijen kan een belangrijke bijdrage leveren aan de vitaliteit van het platteland. Voor de vestiging van paardenhouderijen is in het algemeen een bepaalde mate van grondgebondenheid vereist waardoor vestiging in stedelijk gebied minder voor de hand ligt. Er is een grote verscheidenheid aan bedrijfsvormen, al dan niet gemengd, binnen deze sector. Vanuit ruimtelijke optiek zijn de omvang van de bebouwing, in het bijzonder de rijhallen, en de publieks- en verkeersaantrekkende werking onderscheidend voor het door ons gewenste vestigingsbeleid. Wij hebben dit vestigingsbeleid uitgewerkt in onze beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (2004)."*

Analyse

Bouw RvR-/Bio-woningen

Voor het bouwen van de Ruimte voor Ruimte-woning geldt het bepaalde in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte. Het beleid ten aanzien van het bouwen van Bio-woningen is vergelijkbaar met het bouwen van Ruimte voor Ruimte-woningen. In paragraaf 3.1.4 zijn de beleidsregels 'Ruimte voor Ruimte' en 'Ruimte voor Ruimte verbreed' nader toegelicht.

Paardenhouderij

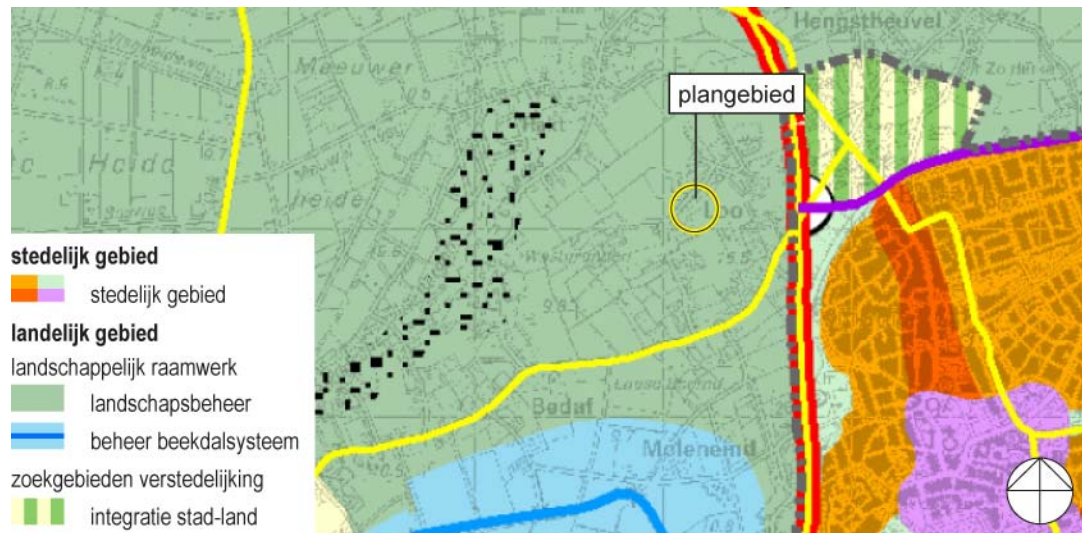
Het beleid ten aanzien van paardenhouderijen is opgenomen in de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. Zie paragraaf 3.1.5.

Conclusie

Onderhavig project is niet in strijd met de Interimstructuurvisie en de Paraplunota.

3.1.3 Uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.

De Interimstructuurvisie is nader uitgewerkt in het uitwerkingsplan Uden-Veghel, Maashorst, Schijndel - Sint-Oedenrode - Boekel. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied is aangegeven.



uitsnede plankaart uitwerkingsplan Uden-Veghel e.o.

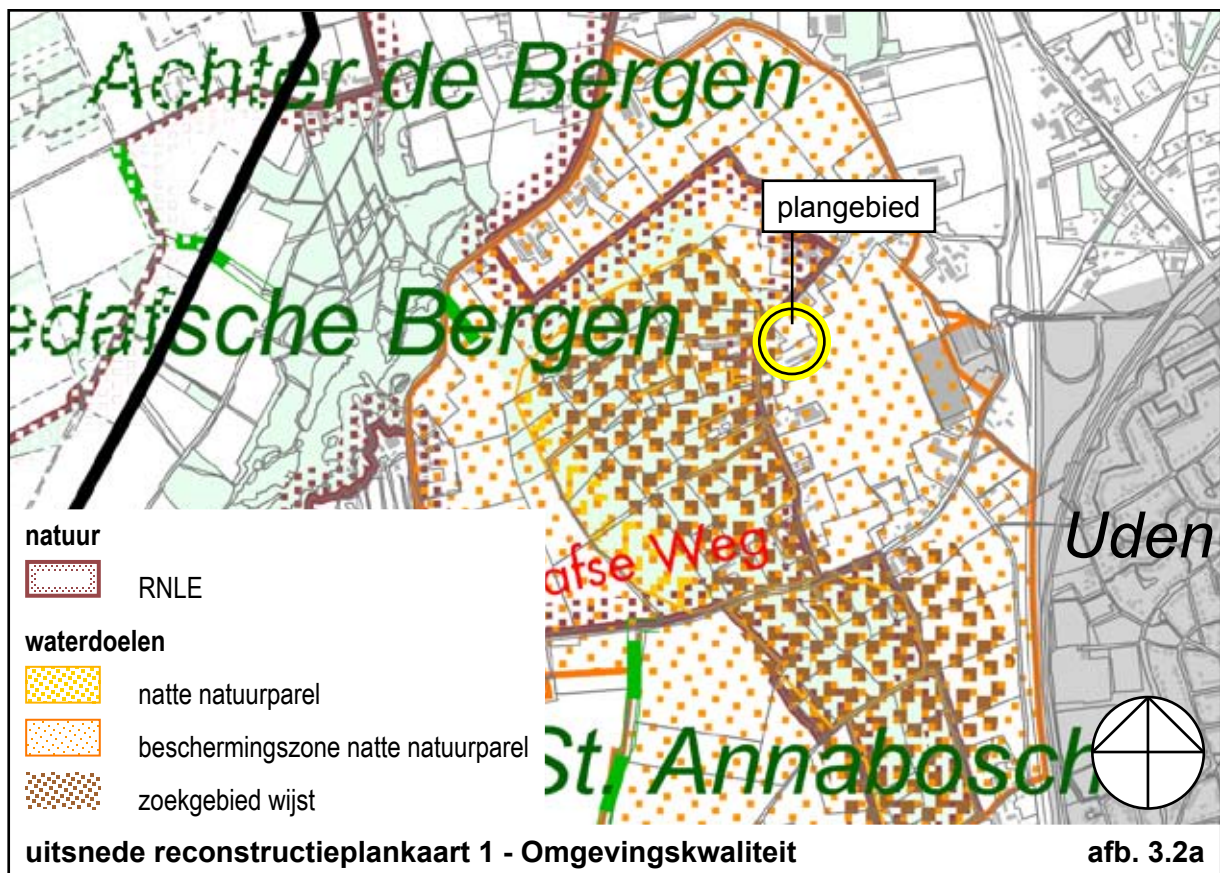
Onderhavig plangebied ligt binnen het landschappelijk raamwerk met als nadere aanduiding 'landschapsbeheer', waarbinnen het beleid gericht is op *"het beheer en onderhoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de Structuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied."*

Analyse

Onderhavig project omvat de bouw van twee woningen binnen een bebouwingscluster en de voortzetting van een paardenhouderij binnen een compact bouwblok. De landschappelijke verschijningsvorm wordt hiermee verbeterd. De revitalisering van het landelijk gebied is nader uitgewerkt in het reconstructieplan.

Conclusie

Onderhavig project past binnen c.q. is niet in strijd met het uitwerkingsplan.



3.1.4 Reconstructieplan Peel en Maas

Het beleid met betrekking tot het landelijk gebied is nader uitgewerkt in de reconstructieplannen.

Omgevingskwaliteit

Afbeelding 3.2a geeft een uitsnede van de plankaart Omgevingskwaliteit. Onderhavig plangebied ligt binnen de beschermingszone van de natte natuurparel Sint Annabos. Voor deze gebieden geldt een hydrologisch *standstill*. Hiermee wordt bedoeld dat binnen de aangewezen zones geen activiteiten mogen plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben.

Sociale en economische vitaliteit

Afbeelding 3.2b geeft een uitsnede van de plankaart Sociale en economische vitaliteit. De locatie van het huidige varkenshouderijbedrijf ligt binnen extensiveringsgebied voor groen. De locatie van de nieuwe RvR-/Bio-woningen ligt binnen verwevingsgebied. In de Reconstructiewet zijn deze gebieden als volgt omschreven.

Extensiveringsgebied - *“een ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk wordt gemaakt.”*

Verwevingsgebied - *“een ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daartegen niet verzetten.”*

Analyse

Bouw RvR-/Bio-woningen

Het oprichten van gebouwen binnen (beschermingszones van) natte natuurparels is toegestaan mits sprake is van hydrologisch neutraal bouwen. Hoofdstuk 7 van voorliggend rapport bevat de watertoets, waarin ingegaan wordt op hydrologisch neutraal bouwen.

De bouw van nieuwe woningen binnen verwevingsgebied is toegestaan, mits deze woningen geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijvigheid. In paragraaf 5.5 vindt de toetsing plaats in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Hieruit volgt dat geen sprake is van een extra belemmering.

Beëindiging varkenshouderij en voortzetting paardenhouderij

Voortzetting van het varkenshouderijbedrijf binnen extensiveringsgebied is in feite niet mogelijk, omdat geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Het reconstructiebeleid biedt ruimte voor voortzetting van de paardenhouderij.

Conclusie

Onderhavig project voldoet aan c.q. is niet in strijd met het reconstructiebeleid.

3.1.5 Ruimte voor Ruimte

Ter bevordering van de ontstening van het buitengebied is de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte opgesteld. Het beleid is vervat in twee beleidsdocumenten:

1. "Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte", vastgesteld door gedeputeerde staten, d.d. 30 maart 2004;
2. "Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte", vastgesteld door gedeputeerde staten, d.d. 27 juni 2006.

Beleidsregel Ruimte voor Ruimte

De beleidsregel Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid tot de bouw van woningen in het buitengebied op passende locaties in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn voor intensieve veehouderij. Deze regeling is van toepassing op de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning.

De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-kavels is direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1000 m² stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één Ruimte voor Ruimte-kavel worden ontwikkeld.

Ten aanzien van de locatie van de Ruimte voor Ruimte-kavels worden de volgende planologische voorwaarden gesteld:

1. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie geschikt is bevonden voor woningbouw.
2. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
3. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
4. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
5. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.
6. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Analyse

De initiatiefnemer koopt bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een recht voor het bouwen van één Ruimte voor Ruimte-woning. Hiermee is verzekerd dat 1000 m² stallen worden gesloopt. De sloop vindt elders in de provincie plaats.

Hieronder is beschreven hoe aan de planologische voorwaarden is voldaan:

- ad 1 De Steeuwichtweg is een bebouwingscluster in de vorm van een lint. De Ruimte voor Ruimte-woning wordt in aansluiting op het lint gebouwd.
- ad 2 De ruimtelijke structuur van de gemeente is opgenomen in paragraaf 3.3.1. Het plangebied ligt binnen een Nader Aangewezen Bebouwingsconcentratie, alwaar stedelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden.
- ad 3 De locatie van de Ruimte voor Ruimte-woning is onderdeel van de agrarische hoofdstructuur en ligt derhalve buiten de groene hoofdstructuur.

- ad 4 Zoals in hoofdstuk 6 is aangegeven, vindt geen aantasting plaats van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Voorts voldoet het project aan de eisen ten aanzien van de verplichte watertoets.
- ad 5 In de paragraaf 5.1 is het project getoetst aan de omliggende agrarische bedrijvigheid. Geconcludeerd wordt dat het project geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijven.
- ad 6 Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat een beeldkwaliteitplan.

Conclusie

De bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning voldoet aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte.

Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte

Op basis van de beleidsnota 'Verbrede inzet' mogen ook glastuinbouwbedrijven en overige ongewenste bebouwing in het buitengebied worden ingezet voor de bouw van woningen. Voorts omvat de nota beleid ten aanzien van de bouw van woningen volgens de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling (Bio-woningen). Hieraan zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- "1. *Planologische medewerking aan de bouw van burgerwoningen op basis van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling wordt door de provincie alleen verleend indien:*
 - a. *het aantal toe te voegen burgerwoningen niet groter is dan het aantal ruimte voor ruimte kavels binnen de betrokken gemeente, ingeval aan de ontwikkeling van ruimte voor ruimte kavels reeds provinciale planologische medewerking is verleend, dan wel;*
 - b. *de helft van de te ontwikkelen locatie beschikbaar is voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimte kavels, ingeval nog geen provinciale planologische medewerking is verleend aan de ontwikkeling van ruimte voor ruimte kavels binnen de betrokken gemeente.*
2. *De zekerstelling dat de financiële opbrengst uit het toevoegen van burgerwoningen aan een bebouwingscluster ingezet wordt voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, geschiedt doordat de ontwikkelaar van de kavel(s) of de bouwer van de woning(en) een bijdrage stort in een gemeentelijk fonds voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, waarbij de omvang van de bijdrage gerelateerd is aan de netto-opbrengstpotentie bij verkoop van de woningbouwkavel.*
3. *De gemeente moet waarborgen dat het fonds, voorzover het wordt gevoed door bijdragen als bedoeld in regel 2, zodanig wordt ingezet dat de beëindiging en de sloop van (voormalige) glastuinbouwbedrijven en de sloop van andere bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit een oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn, prioriteit krijgen.*
4. *Indien een gemeente niet beschikt over een fonds voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, of gebruikmaking van het fonds niet aangewezen acht voor het storten van een of meer bijdragen als bedoeld in regel 2, dan moet zij op andere wijze aantoonbaar verzekeren dat het toevoegen van burgerwoning(en) aan een bebouwingscluster gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied die in verhouding staat tot de netto-opbrengstpotentie bij verkoop van de woningbouwkavel(s) en dat daarbij de in regel 3 bedoelde prioriteit in acht wordt genomen."*

Analyse

Eén van de in onderhavig project opgenomen woningen wordt gebouwd op basis van de Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte. Hieronder vindt een beantwoording van de voorwaarden plaats.

- ad 1 Onderhavig project omvat tevens de bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning. Bij vaststelling van het project wordt (automatisch) aan deze voorwaarde voldaan.
- ad 2 De initiatiefnemer stort een bijdrage in het gemeentelijke landschapsfonds, conform het collegebesluit van 30 september 2008. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- ad 3 Onderhavig project omvat de sloop van overvloedige bebouwing. Er wordt weliswaar nieuwe bebouwing gerealiseerd, maar er zal sprake zijn van een compacter bouwblok. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- ad 4 De gemeente Uden beschikt over een fonds. Deze voorwaarde is derhalve niet aan de orde.

3.1.6 Nota Buitengebied in Ontwikkeling

De nota Buitengebied in Ontwikkeling bevat onder meer de beleidslijn Paardenhouderijen. De nota geeft aan dat de vestiging van paardenhouderijen is toegestaan op een voormalige agrarische bedrijfslocatie buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. Vestiging in de GHS-natuur is uitgesloten.
2. Vestiging in de GHS-landbouw is toegestaan, mits het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie, de rijhal een oppervlakte heeft van ten hoogste 1000 m² en er geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd;
3. In geval van vestiging in de AHS en in bebouwingsconcentraties kan bij gebleken noodzaak de voormalige agrarische bedrijfslocatie uitgebreid worden tot een maximum van 1,5 ha.
4. De vestiging van paardenhouderijen met publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen (maneges e.d.) dient bij voorkeur plaats te vinden binnen bebouwingsconcentraties.
5. Paardenbakken moeten binnen het bouwblok worden opgericht.
6. Bij afweging van een voorgenomen vestiging dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen.
7. Er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
8. Overvloedige bebouwing wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit.

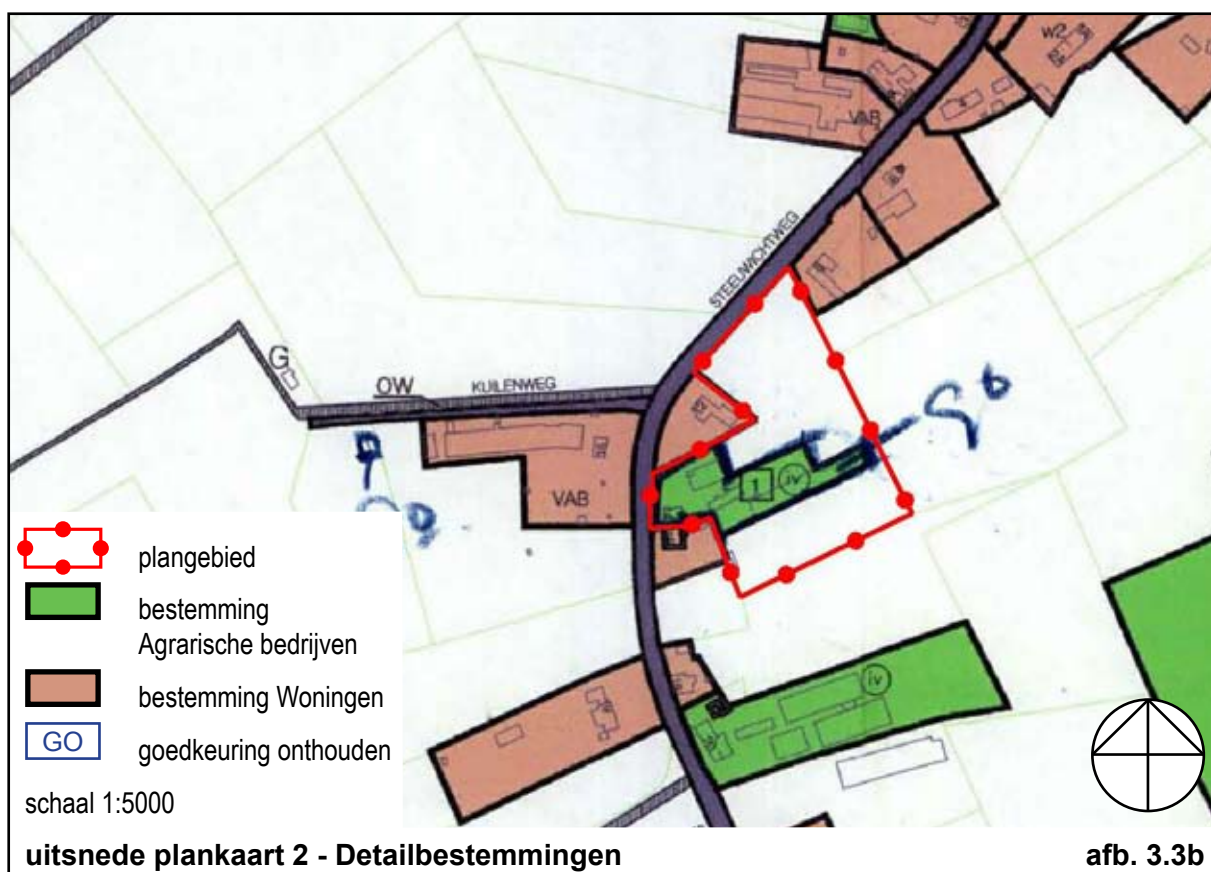
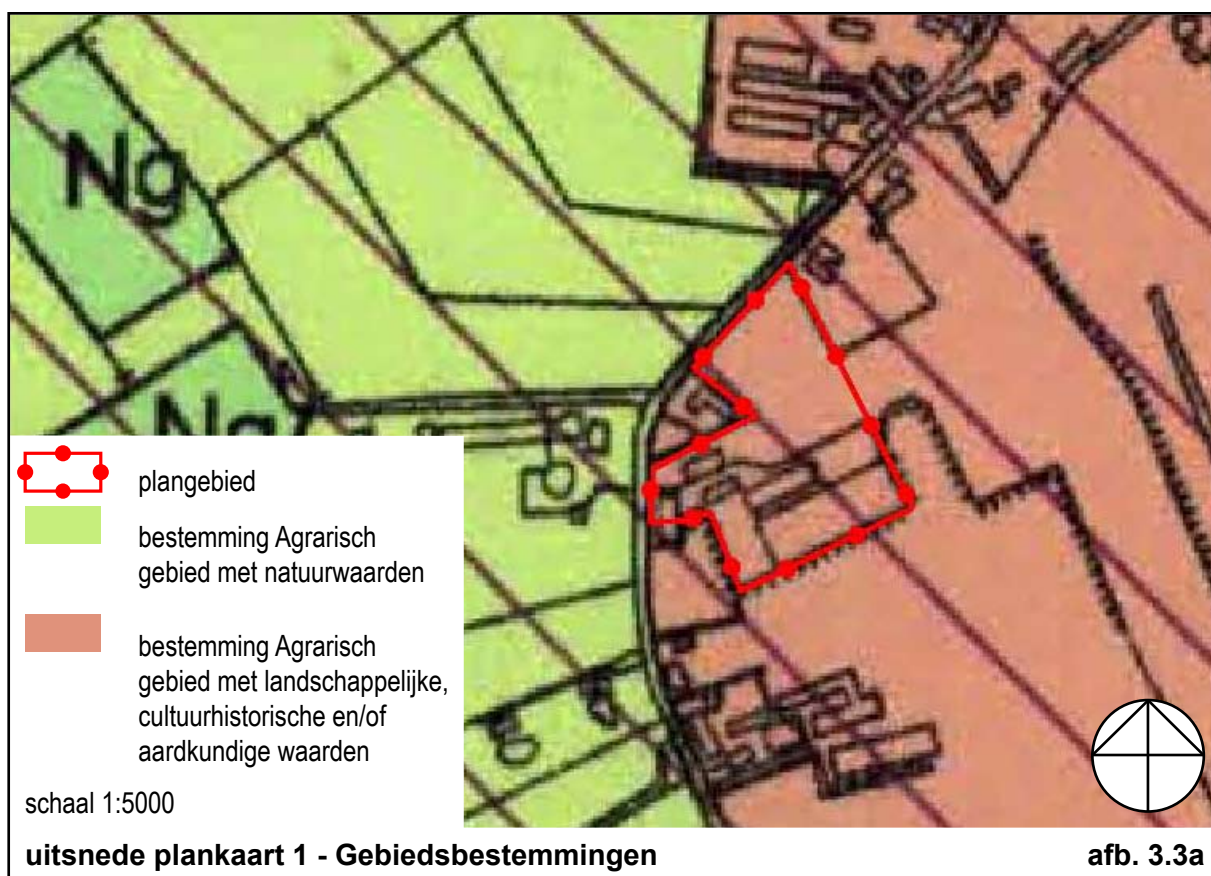
Analyse

Hieronder wordt de toepassing van de genoemde voorwaarden toegelicht.

- ad 1 Onderhavig project ligt binnen AHS-landbouwgebied. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- ad 2 Het project ligt binnen AHS-landbouwgebied. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.
- ad 3 Het project omvat geen uitbreiding van de agrarische bedrijfslocatie. De omvang van de paardenhouderij bedraagt ca 1 ha.
- ad 4 De paardenhouderij betreft het fokken en africhten van paarden zonder publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen.
- ad 5 De buitenrijbak is binnen het agrarisch bouwblok opgenomen.
- ad 6. In de hoofdstukken 5, 6 en 7 zijn de milieuhygiënische aspecten, waarden en waterhuishouding opgenomen. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een belemmering.
- ad 7. Het project bevat een landschappelijke inpassing en er vindt een bijdrage plaats in het gemeentelijke landschapsfonds.
- ad 8 Een deel van de bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de paardenhouderij. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voorts wordt een nieuwe paardenstal opgericht. Tezamen zal sprake zijn van een compacter bouwblok.

Conclusie

Onderhavig project voldoet aan alle voorwaarden voor de vestiging van een paardenhouderij op een voormalige agrarische bedrijfslocatie.



3.2 Gemeentelijk niveau

Onderhavig plangebied ligt binnen de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied 2006 en Buitengebied (1983). Beide bestemmingsplannen komen hierna aan de orde.

3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2006

Ter plaatse van een deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2006:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15-02-2007;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16-10-2007.

Afbeelding 3.3a geeft een uitsnede van de plankaart Gebiedsbestemmingen. Afbeelding 3.3b betreft de plankaart Detailbestemmingen. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Onderhavig plangebied ligt binnen de *gebiedsbestemming Agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden -Alca-*. Voor onderhavig plangebied zijn alleen cultuurhistorische waarden (oude akkers) van belang. Binnen deze gronden zijn onder meer toegestaan agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van agrarische bodemexploitatie en instandhouding van de cultuurhistorische waarden. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Aan het agrarisch bouwvlak voor het varkenshouderijbedrijf Steeuwichtweg 14 is goedkeuring onthouden. Voor dit agrarische bedrijf is het oude bestemmingsplan Buitengebied van toepassing. Zie paragraaf 3.2.2.

De woonboerderij Steeuwichtweg 14 is bovendien als beeldbepalend pand opgenomen in de *dubbelbestemming Cultuurhistorisch waardevolle elementen*.

Analyse

Bouw RvR-/Bio-woningen

De bouw van nieuwe woningen wordt niet in het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In nader aangewezen bebouwingsconcentraties is de bouw van nieuwe woningen onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden voor de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning zijn opgenomen en geanalyseerd in paragraaf 3.1.5.

De voorwaarden voor de bouw van de Bio-woning zijn genoemd in paragraaf 2.5.1 van de beleidsnotitie "Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden" die bijlage is bij het vigerende bestemmingsplan. De relevante tekstdelen zijn hieronder overgenomen.

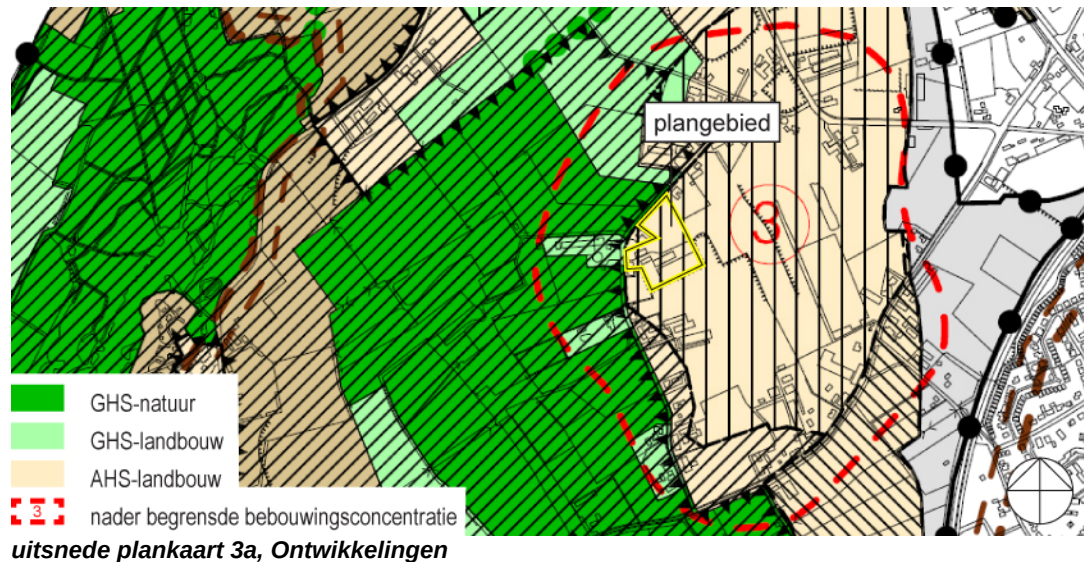
"Overzicht voorwaarden RvR+ woningen [= Bio-woningen]

1. de bouw van een woning is mogelijk in ruil voor volledige sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen op VAB's (voormalige agrarische bedrijfslocaties) in de Nader Aangewezen Bebouwingsconcentraties en op VAB's in Extensiveringsgebied-overig of in Verwevingsgebied, voorzover het niet-duurzame locaties betreft, e.e.a. zoals aangeduid op plankaart 3a van het bestemmingsplan Buitengebied 2006;

2. *bouwmogelijkheid van 1 woning per 1000 m² sloop inclusief aanmerkelijke milieuwinst of de bouwmogelijkheid van 1 woning per 1500 m² sloop zonder milieuwinst, waarbij steeds een ondergrens van tenminste 200 m² geldt voor eventuele saldering;*
3. *bij voornoemde saldering mag per woning, uitsluitend in plaats van aanmerkelijke milieuwinst of 500 m² sloop boven de 1000 m², de ruimtelijke kwaliteitswinst ook gerealiseerd worden door de aanleg van nieuw duurzaam groen, in directe aansluiting op de nieuwe bouwkaavel of de betreffende bebouwingsconcentratie, in de vorm van 0,8 ha nieuwe natuur of 1,25 ha bos, landschapselementen of ander groen, waarvan de duurzaamheid in afdoende mate verzekerd moet zijn;*
4. *de woning mag uitsluitend gebouwd worden binnen de Nader Aangewezen Bebouwingsconcentraties op bouwkaavels/locaties die grenzen aan bestaande wegen en die onderdeel zijn van het bouwblok van een bestemming 'agrarisch bedrijf', het bouwblok van een bestemming 'woningen' met aanduiding VAB, beide volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006', of die gelegen zijn binnen overige aangeduide zoeklocaties voor woningbouw volgens deze beleidsnotitie;*
5. *de woning met uitbouwen, aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag een inhoud hebben van maximaal 1000 m³ (ca. 200 m²) met maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen op een royale bouwkaavel/perceel van tenminste 1250 m² en ten hoogste 5000 m²;*
6. *cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden moeten behouden dan wel versterkt worden, met name ter plaatse van het oorspronkelijke bouwblok, en (voormalige) bedrijfsgebouwen met bijzondere cultuurhistorische waarde dienen behouden en ingepast te worden, waarbij een en ander op basis van een beeldkwaliteitplan gewaarborgd dient te zijn;*
7. *de agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nog aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving van de woning mogen niet beperkt worden;*
8. *de bouw van woningen moet verder ook aantoonbaar verantwoord zijn uit een oogpunt van milieuhygiëne, (wat betreft geluidshinder vanwege wegverkeer, vliegverkeer en/of bedrijfsactiviteiten; wat betreft stankhinder vanwege agrarische bedrijven), uit een oogpunt van externe veiligheid en uit een oogpunt van waterhuishouding (wat betreft hydrologisch neutraal bouwen);*
9. *zeker gesteld moet zijn dat de realisering van een woning plaats vindt in samenhang met de vereiste sloop en eventuele milieuwinst en dat de te slopen gebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de VAB een passende andere bestemming(sregeling) wordt toegekend."*

Hieronder wordt de toepassing van de genoemde voorwaarden toegelicht.

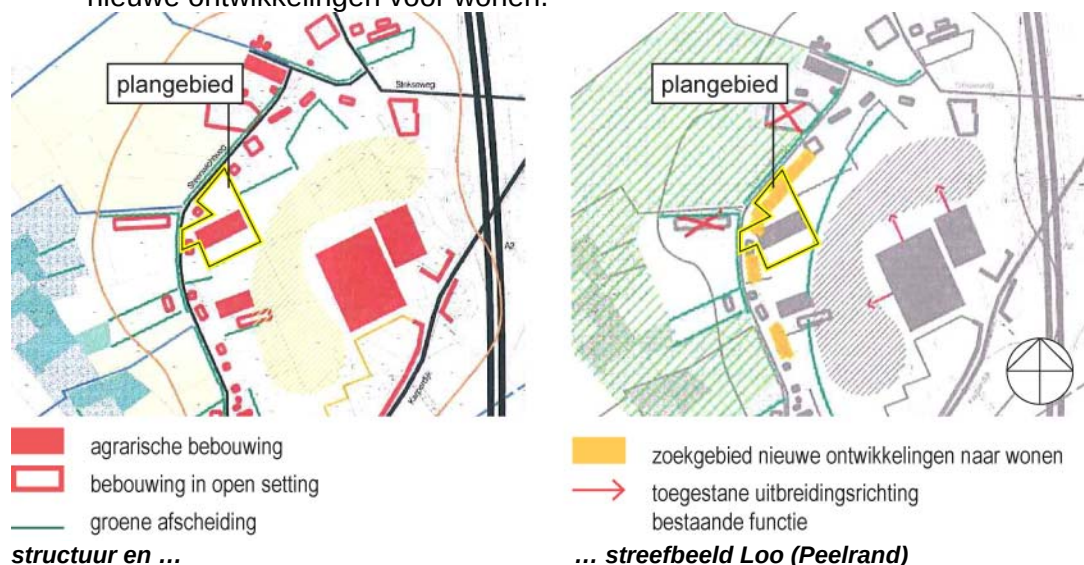
ad 1 Onderhavig plangebied ligt binnen de nader aangewezen bebouwingsconcentratie Loo (Peelrand) (3), waarbinnen de bouw van Bio-woningen mogelijk is. Zie onderstaande afbeelding.



ad 2 Onderhavig project leidt niet zozeer tot ontstening als wel tot een compacter agrarisch bouwblok en een bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds. Geacht wordt dat hiermee wordt voldaan aan de betreffende voorwaarde.

ad 3 Middels de genoemde bijdrage aan het landschapsfonds wordt aan deze voorwaarde voldaan.

ad 4 Zoals onder 1 vermeld ligt de locatie binnen een nader aangeduide bebouwingsconcentratie. Voor de bouwlocatie is thans geen (agrarisch) bouwblok van toepassing. Onderstaande afbeelding geeft de structuur en het streefbeeld voor de bebouwingsconcentratie Loo (Peelrand), zoals opgenomen in de beleidsnotitie, weer. Onderhavig plangebied ligt in een zoekgebied naar nieuwe ontwikkelingen voor wonen.



- ad 5 In voorliggend plan is een Bio-woning met een inhoud van maximaal 1000 m³ opgenomen. De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen (zie paragraaf 2.6).
- ad 6 In paragraaf 2.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit opgenomen. De in de paragraaf opgenomen aspecten leiden tot het behoud van het karakter van het bebouwingslint Steeuwichtweg.
- ad 7 De nieuwe Bio-woning wordt buiten de geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijvigheid gebouwd. Reden waarom de beëindiging van de varkenshouderij onderdeel vormt van het project. Er is derhalve geen sprake van beperking van agrarische bedrijfsvoering.
- ad 8 De beschrijving van de milieutechnische aspecten is opgenomen in hoofdstuk 5. Aan alle milieutechnische eisen wordt voldaan.
- ad 9 De beëindiging van de varkenshouderij en de voortzetting van de paardenhouderij Steeuwichtweg 14 zal in een afzonderlijke procedure bekrachtigd worden. Hiermee voldoet onderhavig project aan de Wet geur-hinder en veehouderij.

Aan de gestelde voorwaarden zoals genoemd in bijlage 2 bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2006 wordt voldaan.

Voortzetting paardenhouderij

Voor de voortzetting van de paardenhouderij zijn de mogelijkheden voor hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties (VAB's) van toepassing.

Voor het hergebruik van de agrarische bedrijfslocatie voor een paardenhouderij is artikel 27.5.6 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan van toepassing. De relevante tekstdelen zijn hieronder opgenomen.

“Hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie voor het vestigen van een paardenhouderij of manegebedrijf is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

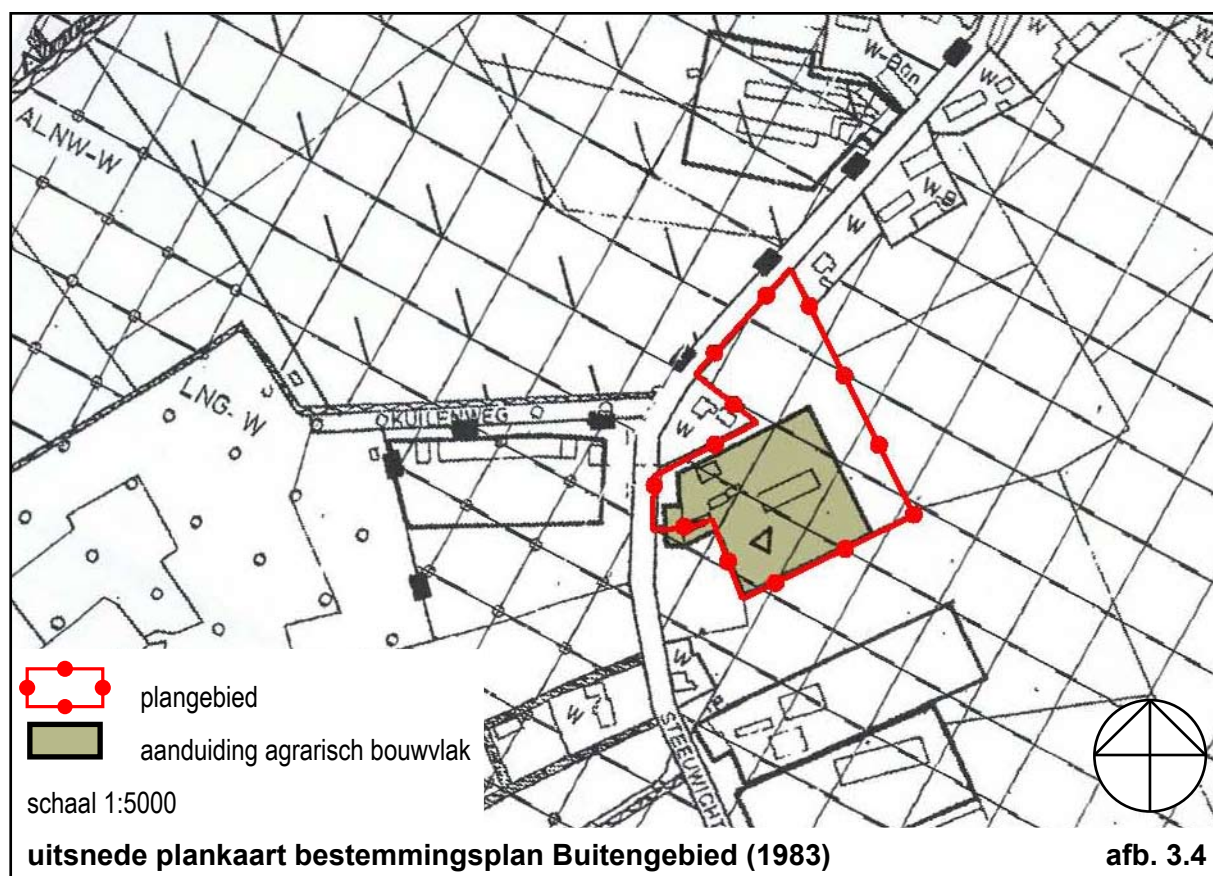
1. *Dit hergebruik is niet toegestaan op locaties binnen de GHS-natuur zoals aangegeven op plankaart 3a, op locaties waar eerder met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling reeds gebouwen zijn gesloopt, op locaties in Verwevingsgebied (volgens kaart 3a) die tevens kunnen worden aangemerkt als een duurzame locatie voor intensieve veehouderij of op locaties in het Landbouwonwikkelingsgebied (volgens plankaart 3a).*
2. *Dit hergebruik is op locaties in GHS-landbouw, zoals nader aangeduid op plankaart 3a, toegestaan voorzover het geen manegebedrijf betreft.*
3. *Dit hergebruik is toegestaan op locaties in AHS-landschap en AHS-landbouw, waarbij buiten de “Nadere begrensde bebouwingsconcentraties” zoals aangegeven op plankaart 3a, in geval van publieks- en/of verkeers aantrekkende voorzieningen deze tevens een recreatieve functie dient te vervullen die past binnen de recreatieve visie van het reconstructieplan Peel en Maas.*
4. *Dit hergebruik is toegestaan op locaties binnen “Nadere begrensde bebouwingsconcentraties” zoals aangegeven op plankaart 3a, voorzover het hergebruik past in het daarvoor geformuleerde beleid conform de betreffende*

gemeentelijke "Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties in Uden".

5. *De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of aardkundige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.*
6. *De aanleg en berijding van ruiterspaden in de omgeving van de vestiging mag geen onevenredige schade toebrengen aan de in de omgeving aanwezige natuurwaarden.*
7. *Een goede landschappelijke inpassing dient, op basis van een uitvoerbaar erfinrichtingsplan, verzekerd te zijn.*
8. *Het hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden op het geldende (voormalige agrarische) bouwblok, waarbij in geval van hergebruiklocaties die liggen in de AHS-landschap of AHS-landbouw zoals aangegeven op plankaart 3a, uitbreiding voorzover noodzakelijk tot maximaal 1,5 ha is toegestaan.*
9. *Paardenbakken dienen binnen het bouwblok aangelegd/gebouwd te worden.*
10. *Er mag geen beperking optreden van de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.*
11. *De activiteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben.*
12. *Een goede landschappelijke inpassing dient, op basis van een uitvoerbaar erfinrichtingsplan, verzekerd te zijn.*
13. *De overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*
14. *Bij vestiging binnen GHS-natuur, GHS-landbouw en AHS-landschap zoals aangegeven op plankaart 3a dient vooraf advies te worden ingewonnen van een terzake deskundige commissie/instantie over tenminste de voorwaarden zoals genoemd onder 3,5,6,7, en 12."*

Hieronder wordt de toepassing van de genoemde voorwaarden toegelicht.

- ad 1 Onderhavig plangebied ligt niet binnen de GHS-natuur en niet binnen verwevingsgebied. De regeling Ruimte voor Ruimte is niet eerder toegepast.
- ad 2 Het plangebied ligt niet binnen GHS-landbouw en betreft geen manege.
- ad 3 Het plangebied ligt binnen de AHS-landbouw én binnen een nader begrensde bebouwingsconcentratie. De paardenhouderij betreft geen publieks- of verkeersaantrekkende voorziening.
- ad 4 De beleidsnotitie biedt ruimte voor kleinschalige tot ruimschalige paardenhouderijen aan de 'binnenkant' (oostzijde) van de Steeuwichtweg. Onderhavig plangebied ligt in de 'binnenkant'.
- ad 5 Onderhavig project leidt niet tot onevenredige aantasting van de aanwezige waarden. Zie hoofdstuk 6.
- ad 6 Het project omvat geen aanleg van ruiterspaden.
- ad 7 Een landschappelijke inpassing van de paardenhouderij is onderdeel van het project.
- ad 8 Het project omvat geen uitbreiding van de agrarische bedrijfslocatie. Er is zelfs sprake van een verkleining.



ad 9 De rijbak is binnen het agrarisch bouwblok opgenomen.

ad 10 Onderhavig paardenhouderij betreft geen geurgevoelig object en vormt derhalve geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijvigheid.

ad 11 De paardenhouderij betreft het fokken en africhten van paarden zonder publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen.

ad 12 Zie onder 7.

ad 13 Een deel van de bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de paardenhouderij. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Voorts wordt een nieuwe paardenstal opgericht. Tezamen zal sprake zijn van een compacter bouwblok.

ad 14 Onderhavig plangebied ligt binnen AHS-landbouw. Vooraf advies inwinnen is derhalve niet nodig.

Conclusies

1. De bouw van de RvR-/Bio-woningen kan niet rechtstreeks plaatsvinden op basis van het vigerende bestemmingsplan.
2. Onderhavig project voldoet aan alle voorwaarden betreffende de bouw van een Bio-woning. Ten behoeve van de bouw wordt een procedure tot het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro doorlopen. Voorliggend rapport vormt hiervoor de ruimtelijke onderbouwing.
3. De beëindiging van de varkenshouderij en de voortzetting van de paardenhouderij wordt in een afzonderlijke ruimtelijke procedure juridisch verankerd.

3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied (1983)

Voor de gebieden van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 waaraan goedkeuring is onthouden vigeert het bestemmingsplan Buitengebied (1983):

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30-06-1983;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 07-05-1985;
- onherroepelijk na uitspraak Raad van State d.d. 17-04-1990.

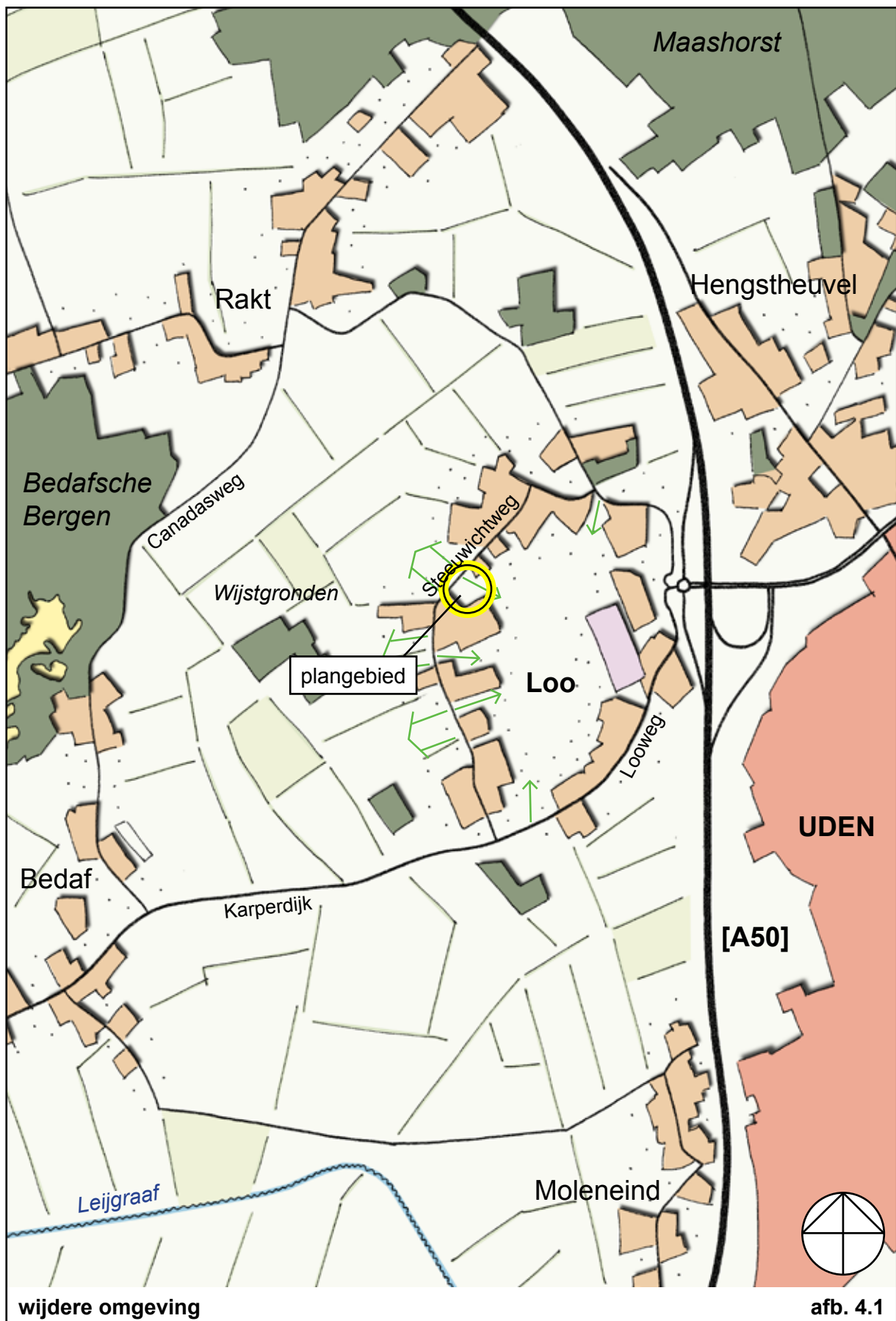
Afbeelding 3.4 geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied is aangegeven. Binnen het plangebied is alleen het agrarisch bouwblok Steeuwichtweg 14 van toepassing. Voor de overige delen geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2006.

3.2.3 Toekomstig bestemmingsplan

Zoals vermeld is thans een reparatie van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 in voorbereiding. Onderhavig project zal hierin worden opgenomen.

3.2.4 Woningbouwprogramma

De bouw van de twee woningen past binnen het gemeentelijk Woningbouwprogramma.



4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT (gebiedsprofiel)

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de ruimere en de directe omgeving van het plangebied als ruimtelijke onderbouwing van voorliggend initiatief.

4.1 Widere omgeving

Afbeelding 4.1 geeft de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weer. Het plangebied maakt deel uit van de buurtschap Loo.

Ontsluiting

De Steeuwichtweg vormt de ontsluitingsweg van de buurt. Aan de zuidzijde sluit de Steeuwichtweg aan op de Karperdijk. Deze weg vormt een lokale verbindingroute tussen Uden en Vorstenbosch.

Aan de noordzijde sluit de Steeuwichtweg aan op de Strikseweg.

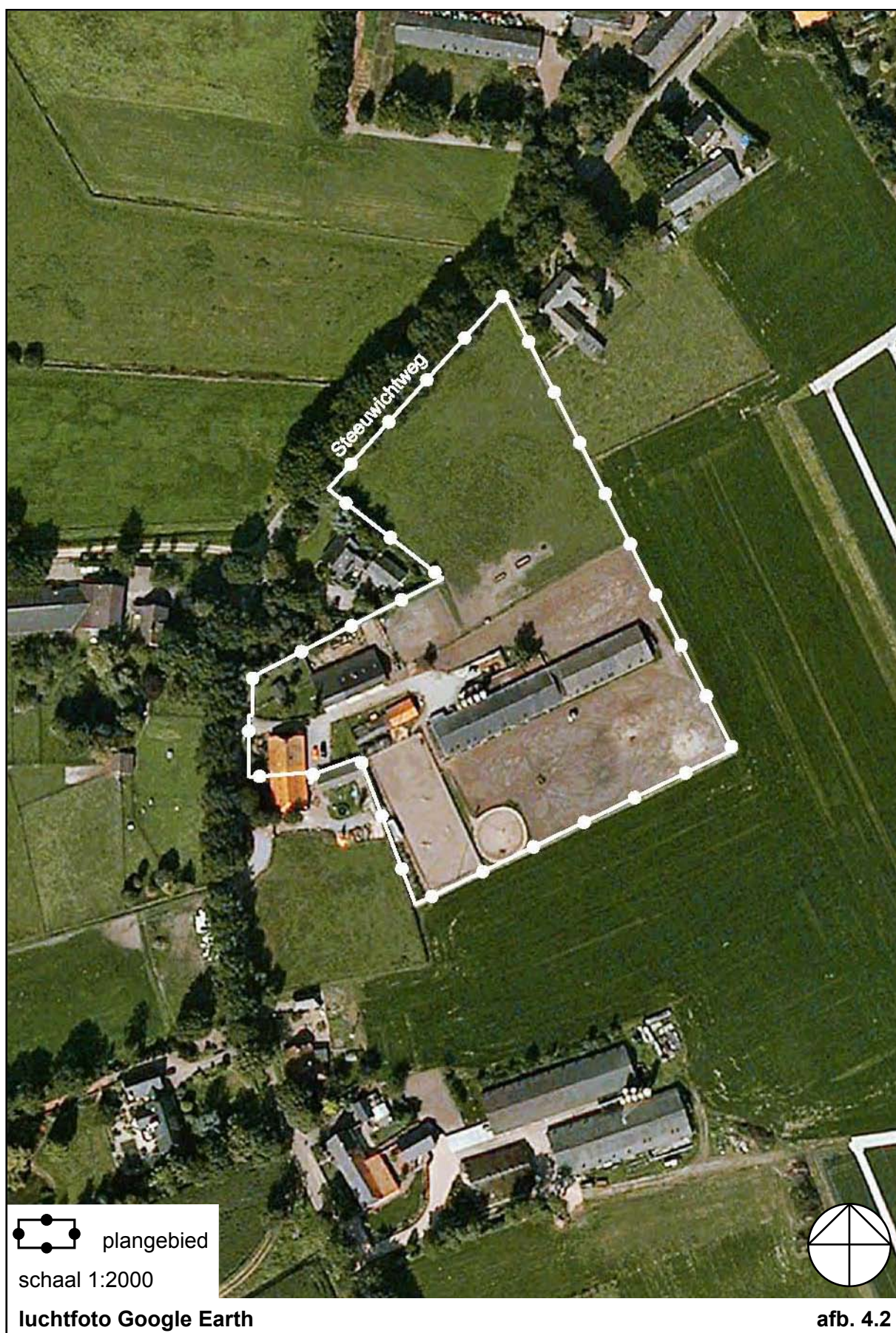
Ruimtelijk-functioneel

Ten noorden en westen van Uden ligt een aantal buurtschappen. Een deel van de buurtschappen is ruimtelijk van Uden gescheiden door de autosnelweg A50, met geluidsmuren aan beide zijden.

Onderhavig plangebied ligt in buurtschap Loo. Dit buurtschap wordt gevormd door de Steeuwichtweg, Karperdijk, Looweg en Strikseweg. De bebouwing aan deze wegen omsluit een van oorsprong open agrarisch binnengebied.

Vanaf de omliggende wegen is, tussen de bebouwing door, het agrarisch gebied zichtbaar. De aanwezigheid van het kassencomplex domineert dit binnengebied visueel. In de notitie Nader Aangewezen Bebouwingsconcentraties wordt voorgesteld incidentele woningbouw toe te staan aan de binnenzijde van de omliggende wegen, om zo het zicht op het kassencomplex te verminderen c.q. weg te nemen.

Het zicht vanaf de Steeuwichtweg op het westelijk gelegen gebied Wijstgronden wordt minder door bebouwing belemmerd. Het behouden van deze doorzichten wordt wenselijk geacht.



4.2 Directe omgeving

De directe omgeving is af te lezen op kaartbijlage 2, afbeelding 4.2 en het foto-blad.

Ontsluiting

Het plangebied is direct vanaf de Steeuwichtweg ontsloten. De verkeersfunctie van deze weg is beperkt tot de ontsluiting van de aangelegen woonpercelen en agrarische gronden. De Steeuwichtweg heeft geen doorgaande functie.

Bebouwing en functies

De Steeuwichtweg is een historisch bebouwingslint met relatief kleinschalige bebouwing uit verschillende tijdsperioden. Zo staat er een aantal woonboerderijen, waarbij de voormalige agrarische functie is omgezet in een woonfunctie. De gesplitste boerderij Steeuwichtweg 14-16 is hier een voorbeeld van.

Het oorspronkelijke bebouwingslint is in de loop der jaren verdicht met burgerwoningen.

Nabij enkele zijwegen is sprake van een dichter bouwlint. Onderhavig project ligt nabij de zijweg Kuilenweg.

De functie van de bebouwing aan de Steeuwichtweg is veranderd van overwegend agrarisch gebruik naar wonen. Langs de weg liggen thans nog drie agrarische bedrijven, waarvan de varkenshouderij Steeuwichtweg 14 er een is.

Beplanting

De Steeuwichtweg wordt begeleid door een fraaie bomenstructuur.

De agrarische bedrijven in het gebied liggen er wat 'kaal' bij.



locatie ruimte-voor-ruimte-woning



uitzicht westzijde Steeuwichtweg

4.3 Ruimtelijke effecten project

Onderhavig project heeft de volgende ruimtelijke effecten:

1. De bouw van de woningen betekent een verdichting van het bebouwingslint Steeuwichtweg aan de oostzijde. Hierdoor wordt het zicht op het kassencomplex verminderd. De verdichting vindt plaats nabij de zijweg Kuilenweg.
2. De buurtschap Loo heeft een overwegende woonfunctie. De bouw van twee nieuwe woningen past bij dit karakter.
3. De sloop van de varkensstal leidt tot een ruimtelijke verbetering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig project past binnen het gebiedsprofiel van de wijdere en directe omgeving.

5. **MILIEUASPECTEN**

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten beschreven.

5.1 **Bodemkwaliteit**

Ten behoeve van de bouw van de woningen heeft Amitec uit Uden een bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek, H.L.J.M. van Dongen, Project Steeuwichtweg (ong.) te Uden" (8 april 2008, 8.719-RAP VO.V1). De conclusies en aanbevelingen uit het bodemonderzoek zijn hieronder opgenomen.

"Conclusies

*Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:
De hypothese "onverdacht terrein" kan ondanks de aangetroffen streefwaardeoverschrijdingen toch aangenomen worden.*

De in het grondwater aangetroffen zware metalen komen, in Noord-Brabant, van nature voor in verhoogde concentraties.

Aanbeveling

Op basis van de onderzoeksresultaten is er géén nader onderzoek noodzakelijk en bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor een bouwvergunning op het perceel."

De bouw van de nieuwe paardenstal vindt plaats binnen het vigerende agrarische bouwblok. Een nader bodemonderzoek is niet nodig.

Algemene conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2 **Verkeerslawaaï**

De nieuwe woningen betreffen geluidgevoelige objecten zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Amitec uit Uden heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd: brieffrapport "Akoestisch onderzoek, Steeuwichtweg te Uden" (8 april 2008, 8.905-BRF Dongen.01). De conclusie uit het akoestisch onderzoek luidt als volgt: *"Nieuwbouw op de locatie is mogelijk, zonder verdere procedures in het kader van geluid."*

Algemene conclusie

Het project voldoet aan de Wet geluidhinder.

5.3 **Luchtkwaliteit**

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteitseisen. Getoetst moet worden op het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" bevat als referentiekader voor een neutrale bijdrage een project van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

De Wet luchtkwaliteitseisen bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

Onderhavig project omvat de bouw van twee woningen en daarmee niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving. De beëindiging van de varkenshouderij heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het project is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.4 Externe veiligheid

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.5 Geurhinder veehouderijen

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn twee aspecten van belang, te weten:

1. De beëindiging van de varkenshouderij en voortzetting van de paardenhouderij.
2. De bouw van het geurgevoelige objecten de Bio-woningen.

Thans is op het adres Steeuwichtweg 14 een varkenshouderij en een paardenhouderij en -fokkerij aanwezig. Dit bedrijf draagt bij aan een grote belasting op de omliggende woningen.

Een woning is een geurgevoelig object, zoals genoemd in de Wgv. De gemeente Uden heeft een gebiedsvisie vastgesteld, waarin de gemeentelijke normstelling in odeurunits per m³ (ou/m³) is opgenomen. Voor onderhavig plangebied en omgeving geldt de norm van 14 ou/m³.

In de directe omgeving liggen enkele intensieve veehouderijen, waaronder het varkenshouderijbedrijf Steeuwichtweg 14, die zorgen voor een geurbelasting van meer dan 14 ou/m³ ter plaatse van de geprojecteerde woningen.

De beëindiging van de varkenshouderijbedrijf Steeuwichtweg 14 leidt tot reductie van de geurbelasting tot minder dan 14 ou/m³ ter plaatse van de nieuwe woningen. Hiermee wordt voldaan aan de Wgv. De beëindiging van varkenshouderij is derhalve voorwaarde voor de bouw van de woningen.

Ten aanzien van de paardenhouderij geldt een vaste hinderafstand van 25 m, gemeten vanaf het bouwblok. De woningen zijn buiten deze afstand gesitueerd.

Conclusie

Onderhavig project voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.

5.6 Brochure Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied ligt niet binnen een hindercirkel of milieuzonering van (niet-agrarische) bedrijvigheid.

5.7 Overig

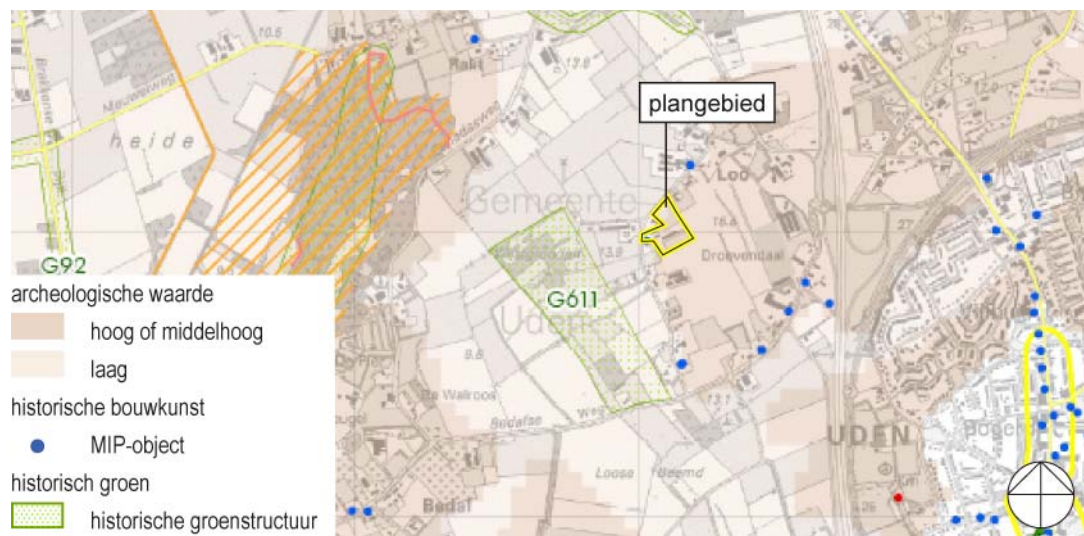
Overige milieuaspecten zijn niet in het geding.

6. WAARDEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (wettelijk beschermde) waarden van het plangebied.

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2005

6.1.1 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.

Analyse

Onderhavig plangebied ligt op de grens van hoge of middelhoge en lage verwachtingswaarden. De locatie waar de bouwactiviteiten (i.c. de woningen) plaatsvinden heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek verplicht.

Conclusie

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

6.1.2 Cultuurhistorie

De agrarische bedrijfswoning Steeuwichtweg 14 vormt tezamen met de burgerwoning Steeuwichtweg 16 een langgevelboerderij met een oorsprong van rond 1800. Dit pand is als MIP-object aangeduid. Onderhavig project leidt niet tot een aantasting van dit cultuurhistorisch waardevolle pand.

Binnen onderhavig plangebied en directe omgeving zijn voorts geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

6.2 Flora en fauna

Om een overzicht te verkrijgen van de binnen het plangebied en de omgeving aanwezige beschermde soorten en de eventuele gevolgen van het bouwplan voor deze soorten is een quickscan uitgevoerd. De quickscan bestaat uit een literatuuronderzoek. De geraadpleegde bronnen betreffen:

1. Het natuurloket (via internet te raadplegen: www.natuurloket.nl)
2. Provinciale verspreidingsgegevens zoals opgenomen in de Digitale Atlas en de cd-rom 'Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant'.

ad 1

Het plangebied ligt binnen één kilometerhok waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de hele verspreiding van beschermde soorten. Binnen dit kilometerhok komen de volgende soorten voor:

soortgroep	Flora- en faunawet		Habitat- of Vogelrichtlijn	Rode lijst
	vrijstelling	beschermd		
vaatplanten	1	-	-	2
zoogdieren	1	-	-	-
amfibieën	4	0	0	0

ad 2

Er is geen sprake van ligging van het plangebied in een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Wel komen de onderstaande habitatsoorten in meer of mindere mate voor in het gebied:

- Heikikker (mogelijk binnen de wijdere omgeving);
- Poelkikker (mogelijk binnen de wijdere omgeving);
- Rugstreeppad (mogelijk binnen de wijdere omgeving);
- Vleermuis in bos of bomen (mogelijk binnen de wijdere omgeving);
- Drijvende waterweegbree (zeker binnen de wijdere omgeving).

De mogelijk voorkomende soorten zijn regulier in de gehele regio.

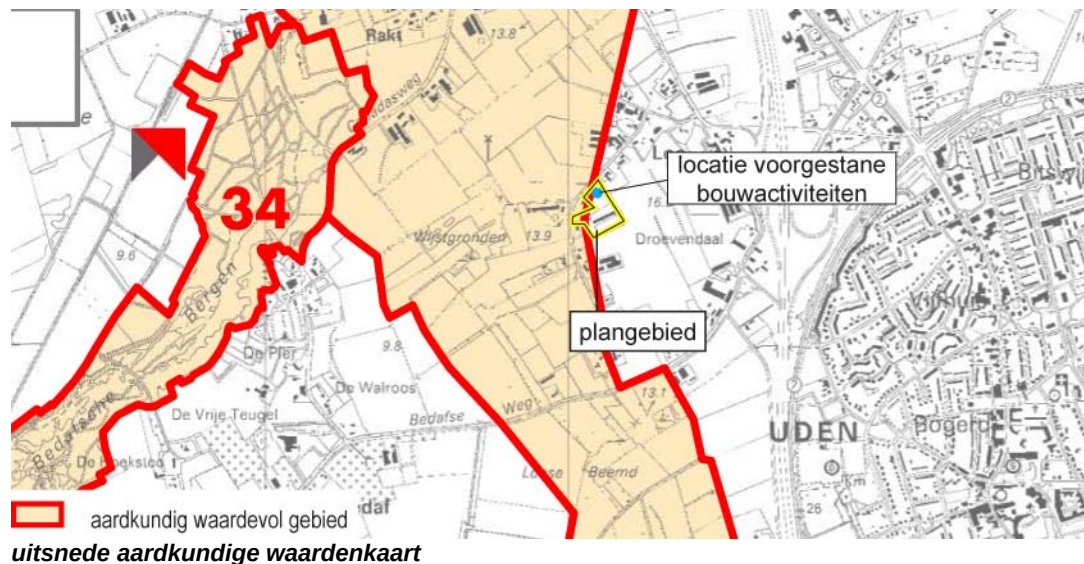
De in onderhavig project opgenomen bouwactiviteiten omvatten de bouw van twee woningen op gronden die thans in gebruik zijn als weide. Geacht mag worden dat het project geen schade doet aan biotopen/leefgebieden van beschermde soorten.

Conclusie

Een ontheffing van de Flora en faunawet wordt niet nodig geacht.

6.3 Aardkunde

Onderhavig plangebied grenst aan een aardkundig waardevol gebied. Het betreft hier het gebied van de Peelrandbreuk en de Maashorst. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Aardkundige waardenkaart waarop een gedetailleerde begrenzing van het aardkundig waardevol gebied is opgenomen. Onderhavig plangebied is hierop weergegeven.



De in onderhavig project opgenomen bouwactiviteiten vinden direct buiten het aardkundig waardevolle gebied plaats. Het project tast het aardkundig waardevolle gebied derhalve niet aan.

Conclusie

Het project vormt geen aantasting van het aardkundig waardevolle gebied.

6.4 Overig

Overigens zijn geen bijzondere waarden van natuur en/of cultuur aanwezig.

7. WATERPARAGRAAF

Onderhavig plangebied is onderdeel van het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Met het waterschap heeft reeds informeel overleg plaatsgevonden. De overlegpunten zijn in deze paragraaf opgenomen.

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om in een ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf op te nemen. Hierin moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding (= Watertoets). Het is niet zo dat de paragraaf het gehele waterhuishoudingsplan gaat bevatten. Een vermelding van de overlegresultaten en verwijzing naar een eventueel waterhuishoudingsplan is voldoende.

Bij de ontwikkeling van initiatieven dient het beleid van Waterschap Aa en Maas (beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets') als uitgangspunt. Ook moet worden voldaan aan de Keur.

Met het waterschap zullen de kansen voor duurzaam waterbeheer nader bekeken worden. Ook zal worden toegezien op het gebruik van niet-uitloogbare materialen zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen en heeft het terugdringen van de vuilemissie van riooloverstorten de aandacht. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de waterkwaliteit. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt voor een reactie toegestuurd aan Waterschap Aa en Maas. Eventuele op- of aanmerkingen zullen te zijner tijd in het rapport worden verwerkt.

7.1 Beschrijving van het waterrelevante beleid

Europees, nationaal en provinciaal niveau

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn:

- de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW);
- de Nota Ruimte, de nota Waterbeheer 21^e eeuw (WB21);
- de Vierde nota Waterhuishouding;
- de Partiële herziening Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 'Verder met water', en;
- de verordening waterhuishouding.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

Waterschap Aa en Maas

Het waterschapsbeleid is opgenomen in de beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets'. De beleidsuitgangspunten zijn hieronder samengevat.

1. Gescheiden houden van het vuil water en het schone regenwater.
2. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer.
3. Hydrologisch neutraal bouwen.
4. Water als kans.
5. Meervoudig ruimtegebruik.
6. Voorkomen van vervuiling.

Voorts is de Keur oppervlaktewateren van belang. Onderhavig plangebied ligt in een zone die in de Keur als attentiegebied is aangeduid. Dit attentiegebied komt overeen met de beschermingszone natte natuurparel in het reconstructieplan.

7.2 Beschrijving bestaande situatie

De locatie waar de woningen worden gerealiseerd is thans in gebruik als weide. Op de bodemkaart is ter plaatse een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van > 0,8 m -mv opgenomen.

In de perceelgrens met de Steeuwichtweg is een afwateringssloot aanwezig.

Het agrarisch bedrijf bestaat uit 1300 m² bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en terreinverhardingen. Er is geen oppervlaktewater aanwezig.

7.3 Toekomstige situatie

Ten behoeve van de bouw van de woningen is –op basis van de planregels (oppervlakte bouwvlak + maximum bijgebouwen)– een maximale uitbreiding van 1150 m² bebouwing mogelijk. Voorts wordt ca 700 m² terreinverharding aangelegd.

De verkleining van het agrarisch bouwblok naar aanleiding van de beëindiging van het varkenshouderijgedeelte leidt tot een afname van de planologische mogelijkheid tot toevoegen van bebouwing. Dit is buiten beschouwing gelaten.

7.4 Toetsing van het project aan het waterbeleid

Hiervoor is het waterbeleid van de verschillende beleidsniveaus beschreven. Het meest uitvoerige beleid is dat van het waterschap. Voorts kan worden vermeld dat indien wordt voldaan aan het waterschapsbeleid, tevens wordt voldaan aan het beleid van de andere overheidsniveaus. In deze paragraaf wordt het project aan het waterschapsbeleid getoetst.

1. Scheiding vuil water en schoon regenwater (afkoppeling)

Binnen het plangebied wordt een gescheiden systeem aangelegd. Het vuile water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel aangesloten. Het schone regenwater wordt binnen het plangebied verwerkt en vormt derhalve geen extra belasting voor het rioolstelsel.

2. Doorlopen afwegingsstappen hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer

a. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Dit is hier niet het geval.

b. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en zoveel mogelijk infiltreren en/of bergen van schoon regenwater op de nieuwbouwlocatie. Voor onderhavig plangebied is allereerst de uitbreiding verhard oppervlak van belang met de daaraan gekoppelde vereiste buffering. Met behulp van de HNO-tool is de benodigde buffercapaciteit bepaald op 58 m³.

Onderdeel van de inrichting van de tuin vormt de aanleg van een waterpartij / poel ten behoeve van infiltratie van het schone regenwater. Berging kan alleen plaatsvinden boven de GHG van ter plaatse

> 0,8 m -mv. De gezamenlijke oppervlakte van de waterpartijen moet derhalve ten minste ($58 / 0,8 =$) 73 m² bedragen.

De bodem bestaat uit zand. Hiermee is een goede infiltratie verzekerd. Omdat het schone regenwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, zijn de volgende afwegingsstappen buffering en afvoer niet aan de orde.

3. Hydrologisch neutraal bouwen

Sprake is van hydrologisch neutraal bouwen wanneer het regenwater het gebied niet sneller verlaat dan vóór aanvang van het project het geval is, en wanneer geen verlaging van de GHG optreedt.

Onderhavig project voldoet aan beide eisen en daarmee aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen. Het project sluit het toepassen van kelders uit. Hiermee wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot het bouwen binnen de beschermingszones van natte natuurplek.

4. Water als kans

Water (bijv. oppervlaktewater) kan ook meerwaarde hebben voor een project. In de tuin wordt een waterpartij / poel aangelegd ten behoeve van de waterberging.

5. Meervoudig ruimtegebruik

De infiltratievoorzieningen worden ondergronds aangebracht. Meervoudig ruimtegebruik is in dit plan niet aan de orde.

6. Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap mogen in principe geen uitlogende materialen worden toegepast.

N.B. Het Sint Annabos zal door toekomstige waterhuishoudkundige ontwikkelingen vernatten. Hierdoor zal ook de directe omgeving vernatten. Bij ontwikkelingen in de directe omgeving moet hiermee rekening te worden gehouden. Om de exacte mate van vernatting te berekenen wordt momenteel een model ontwikkeld. Gemeente en omwonenden zullen in de nabije toekomst op de hoogte worden gesteld van de verwachte peilstijging. De risico's die initiatiefnemer neemt door te investeren op deze locatie voor eigen rekening.

7.5

Algemene conclusies

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuile afvalwater wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, verlaat het water na realisatie van het project het plangebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. Het project is niet van invloed op de (beschermingszone van de) natte natuurplek.
4. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.

8. BELEMMERINGEN

Voor aanvang van de veldwerkzaamheden moet een onderzoek worden ingesteld naar de ligging van eventuele kabels en leidingen.

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan is economisch uitvoerbaar te achten.

10. **MOTIVERING**

Met betrekking tot de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning:

1. De bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning voldoet aan de provinciale beleidsregel.
2. Het project voldoet aan alle voorwaarden die door provincie en gemeente worden gesteld aan de bouw van Ruimte voor Ruimte-woningen.
3. De bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning past binnen het overige provinciale en gemeentelijke beleid.

Met betrekking tot de bouw van de Bio-woning:

4. De bouw van de Bio-woning voldoet aan de regeling betreffende Bio-woningen in het bestemmingsplan Buitengebied 2006.
5. Het project voldoet aan alle voorwaarden die door provincie en gemeente worden gesteld aan de bouw van Bio-woningen.
6. De bouw van de Bio-woning past binnen het overige provinciale en gemeentelijke beleid.

Met betrekking tot de beëindiging van de varkenshouderij en de voortzetting van de paardenhouderij:

7. De beëindiging van het varkenshouderijbedrijf Steeuwichtweg 14 is een voorwaarde voor het realiseren van de Bio-woningen.
8. De voortzetting van de paardenhouderij past binnen het beleid inzake vestiging van paardenhouderijen en het overige provinciale en gemeentelijke beleid.
9. De beëindiging van de varkenshouderij betekent een grote verbetering in de milieutechnische situatie van de buurtschap Loo.

Algemeen:

10. Het project betreft een hydrologisch neutrale ontwikkeling, waardoor geen aantasting plaatsvindt van de nabijgelegen natte natuurparel.
11. Er worden geen waarden aangetast.

11. PROCEDURES

Deze ruimtelijke onderbouwing doorloopt de volgende procedure:

1. Overleg ex artikel 5.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbesluit
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld besluit

