

Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding Beter Bed, Linie 27 Uden



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: Ruimtelijke onderbouwing
Uitbreiding Beter Bed, Linie 27 Uden

Datum: 19-12-2025

Projectnummer: 2022.135

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Achtergrond en doel van het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	12
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	13
3.	VISIE OP DE PLAN(GEBIED).....	16
3.1	Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)	16
3.2	Inpassing en beeldkwaliteit	18
3.3	Klimaat en duurzaam	21
3.4	Conclusie	23
4.	BELEIDSTOETS	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Rijksbeleid	24
4.3	Provinciaal beleid	28
4.4	Gemeentelijk beleid	38
5.	MILIEU-HYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	44
5.1	M.e.r.-beoordeling	44
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	47
5.3	Flora en fauna	50
5.4	Stikstofdepositie	54
5.5	Waterparagraaf	55
5.6	Bodem	57
5.7	(Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen	59
5.8	Bedrijven en milieuzonering	60
5.9	Akoestiek	70
5.10	Luchtkwaliteit	71
5.11	Externe veiligheid	76
5.12	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en spuitzones	79



5.13 Verkeer en parkeren	80
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	81
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	82
8. CONCLUSIE	83

Bijlagen

1. Situatietekening nieuwe inrichting, inclusief geluidsschermberekening, 8 oktober 2025
- 2.1 GV Advies, Landschappelijke inpassing – achtergrond en maatregelen, inclusief geluidsschermberekening 18 december 2025
- 2.2 GV Advies, Analyse ruimtelijke kwaliteit Linie 27 Uden, 19 november 2025
- 2.3 GV Advies, Analyse ruimtelijke kwaliteit Linie 27 Uden 19 november 2025
3. Bureau voor Archeologie, Rapport 1222 Beter Bed, Linie 27, Uden, gemeente Maashorst: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, 8 mei 2024
4. Blom Ecologie, Quicksan Wet natuurbescherming Linie 27 Uden, project: 2022-0506, 20 mei 2022, revisie 24 mei 2024
Bijlage 4.1 – Blom Ecologie, Vleermuisonderzoek Linie 27 te Uden, Aanvullend onderzoek naar vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming, project: 2022-1299, 29 november 2022
Bijlage 4.2 – Blom Ecologie, Mitigatieplan Linie 27 te Uden, Ontheffingsaanvraag soortenbescherming Wet natuurbescherming, project: 2022-1014, 2 januari 2023
Bijlage 4.3 – Ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming
Bijlage 4.4 – Blom Ecologie, Ecologisch werkprotocol Linie 27 te Uden, project: 2022-1014, 5 december 2024
5. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Linie 27 Uden, referentie: 20220613.v06, 22 oktober 2025
Bijlage 5.1 – Aeries gebruiksfase
Bijlage 5.2 – Aeries aanlegfase
6. MILON, Watertoets ter plaatse van Linie 27 te Uden, projectnummer: 20221514, 10 juni 2022, aangepast op 18 juni 2024
Bijlage 6.1 – H₂O Opinion, Waterhuishoudkundig plan voor de geplande ontwikkeling bij Linie 27 Uden, kenmerk: R_2022_019, versie: DEF versie v3, 6 februari 2025
7. MILON, Verkennend bodem- en waterbodemonderzoek Linie 27 te Uden, projectnummer: 20221546, 21 juni 2022
8. De Roever Omgevingsadvies, Quicksan milieuaspecten Linie 27 Uden, referentie: 20220612.v02, 8 januari 2025
9. De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek industrielaawaai, Linie 27 Uden, referentie: 20241530.v04, 4 december 2025
10. Exante, Verkeerseffecten uitbreiding Beter Bed – Linie Uden, documentnummer: 120179.001-M07, 14 juni 2024
11. Buro SRO, Stedenbouwkundig advies Beter Bed Uden, gemeente Maashorst, 26 februari 2024
12. Rapport Regionale meerwaarde Beter Bed, de uitbreiding van het distributiecentrum en hoofdkantoor van Linie 27 te Uden, 10 oktober 2025



13. Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

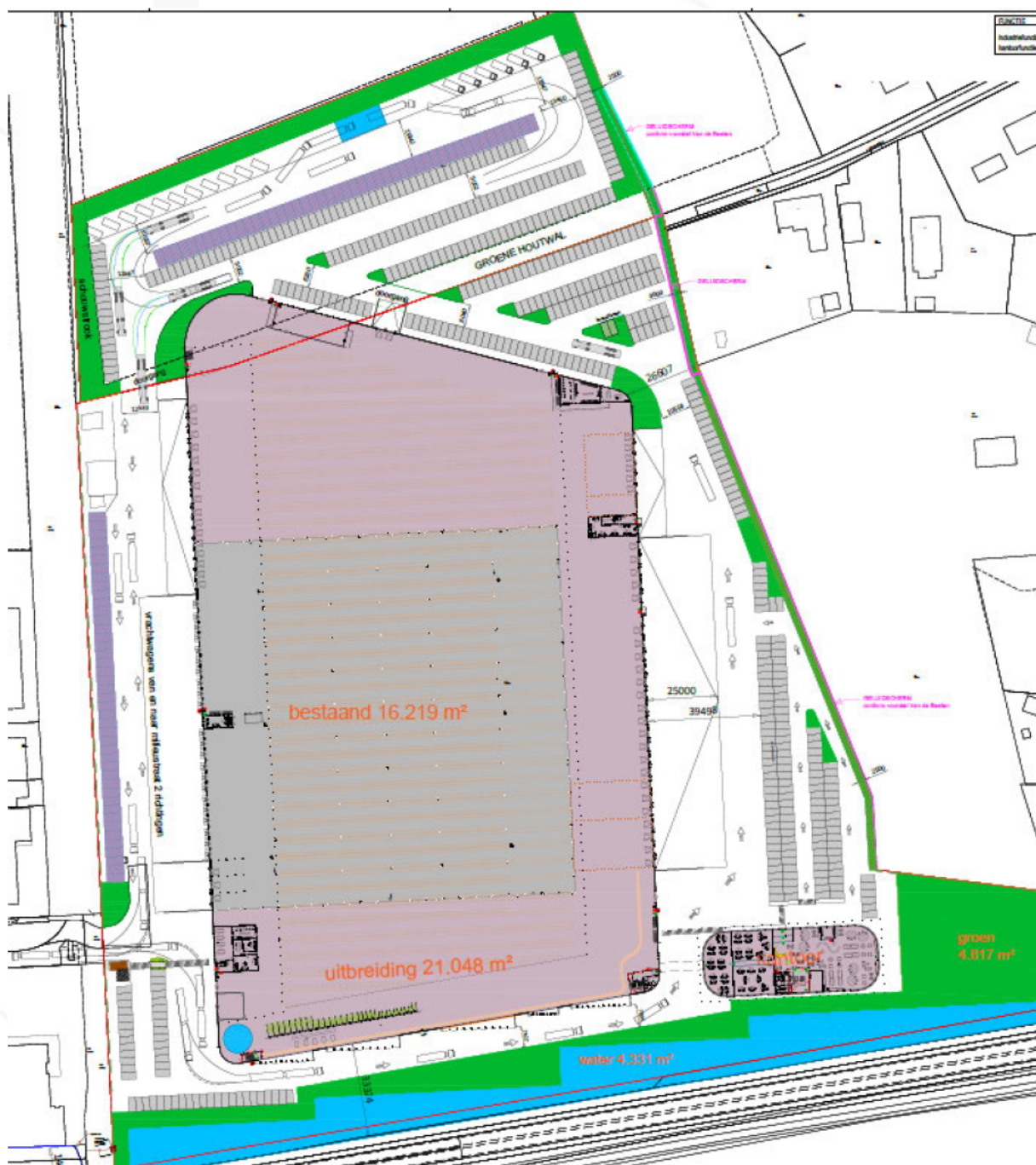
1.1 Achtergrond en doel van het plan

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Linie 27 te Uden het bestaande warehouse (magazijn/distributiecentrum) van Beter Bed uit te breiden en het kantoorpand te verplaatsen.

Beter Bed is aan een upgrade toe. Hierbij hoort een modernisering van de logistieke footprint (o.a. elektrische auto's en het creëren van logistieke hubs). Een en ander heeft geresulteerd in onderliggend bouwplan. Door de routeplanning anders in te richten, zijn er minder steekbewegingen van vrachtwagens nodig om te kunnen docken. De groenlinies aan de randen van het perceel worden verzaamd. Zo worden er groenblijvende bomen geplant. Ook zal er begroeiing op de gevel worden toegevoegd om de gebouwen te laten integreren in de omgeving. Het nieuwe pand heeft een uitstraling die past bij de nieuwe, duurzame standaard van Beter.

Met de beoogde uitbreiding van het warehouse en de nieuwe locatie van het kantoor worden er bouwactiviteiten verricht, weliswaar binnen de vigerende bestemming 'Bedrijventerrein', maar buiten het thans bestaande bouwvlak. Er is daarmee sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Er wordt een omgevingsvergunningprocedure doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Tevens behelst het plan een uitbreiding van de bestaande terreingrenzen van Beter Bed, door het in eigendom verkrijgen van de gemeentegronen ten noorden van de huidige bedrijfslocatie. Deze gronden zijn benodigd voor een optimale groene inpassing van het planvoornemen, inclusief het aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen. De situatietekening van de nieuwe inrichting is navolgend opgenomen. Omwille van de leesbaarheid is deze tekening tevens als bijlage 1 opgenomen.





Burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst hebben in april 2022 besloten dat het plan in principe ruimtelijk voorstelbaar is, onder nadere voorwaarden. Om te komen tot een haalbaar plan dient aan bepaalde (rand)voorwaarden te worden voldaan. Voor de



uitwerking van het plan naar een haalbaar plan stelt gemeente Maashorst de volgende algemene (rand)voorwaarden:

1. *Ruimtelijk kader:*
Aan ons besluit in principe medewerking te verlenen aan uw plan zijn nadere ruimtelijke voorwaarden gesteld op het gebied van volume, oppervlakte, volume en uitstraling van het nieuwe bouwwerk.
2. *Planologische haalbaarheid:*
De gemeente is in beginsel bereid haar medewerking te verlenen aan het nemen van een planologische maatregel. Dit kan door middel van een aanvraag tot herziening van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loopkant-Liessent'. Hierbij dient uw aanvraag in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening waarbij geen sprake mag zijn van planologische, milieu hygiënische en financiële belemmeringen.
3. *Bij de verdere uitwerking van het initiatief moet nog blijken of het voornemen passend is binnen wet- en regelgeving en of de in het principebesluit opgenomen aandachtspunten voldoende kunnen worden verwerkt.*
4. *Een omgevingsdialoog maakt onderdeel uit van de officiële aanvraag die ingediend wordt (de ruimtelijke onderbouwing). Gemeente adviseert om de buurt aan de voorkant te betrekken in de planvorming zodat nog daadwerkelijk invloed uitgeoefend kan worden op de invulling. In dit kader is goed te vermelden dat de Visie Lankes en daarmee ook de bewoners van Lankes, een belangrijk uitgangspunt zal zijn in die dialoog.*

Voorts zijn er per ruimtelijke en milieu-hygiënische discipline aanvullende aandachtspunten opgesteld.

Doelstelling van onderhavige rapportage is om de realisatie van het onderliggende bouwplan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Ook blijkt hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Kortom, de ruimtelijke onderbouwing onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

Alvorens het plan kan worden gerealiseerd, dient aan een aantal deels juridische randvoorwaarden te worden voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:



1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van de goede ruimtelijke onderbouwing als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
2. het met de ruimtelijke onderbouwing aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing na indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

De planlocatie is gelegen op het bedrijventerrein Loopkant-Liessent, aan de zuidoostzijde van de kern Uden. Op de navolgende luchtfoto's zijn de globale ligging en begrenzing van de planlocatie rood omlijnd aangegeven.



 **Plangebied**

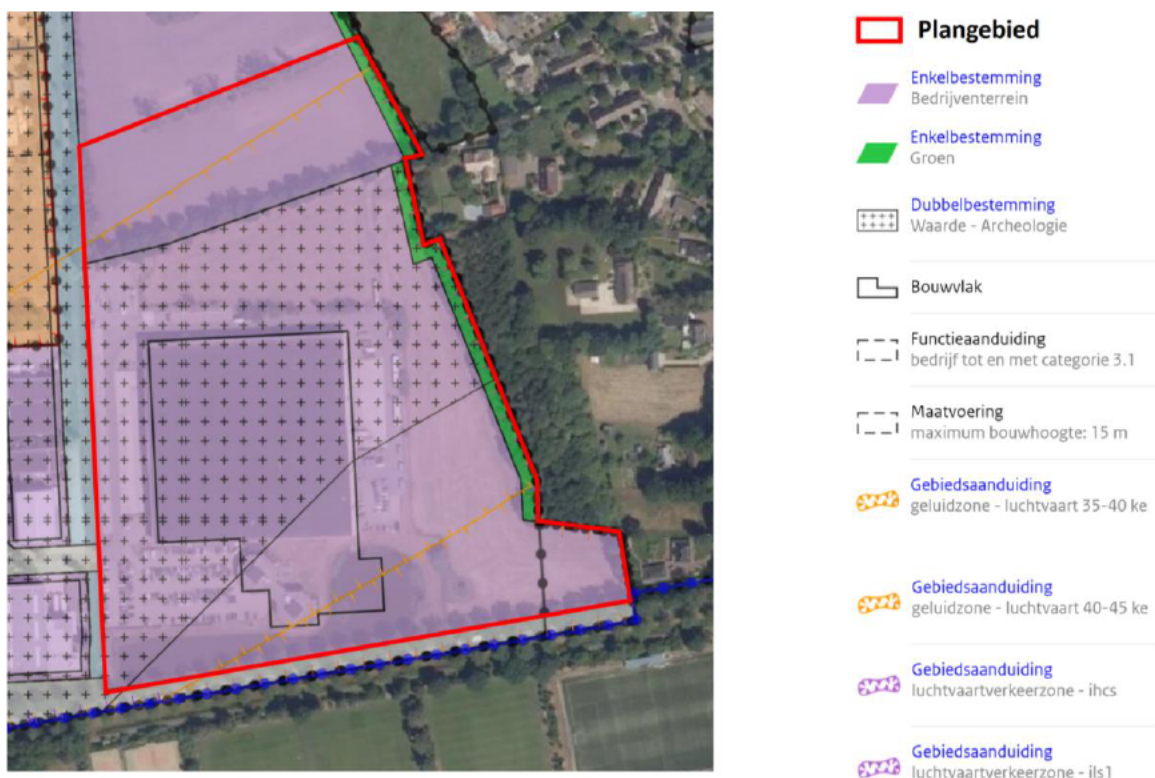
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Loopkant-Liessent'. De vigerende bestemmingen en aanduidingen zijn:



- 'Bedrijventerrein' met een bouwvlak, een functieaanduiding voor de maatvoering en de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- 'Groen';
- 'Waarde – Archeologie' (dubbelbestemming);
- Gebiedsaanduidingen: 'Geluidzone - luchtvaart 35-40 ke', 'Geluidzone - luchtvaart 40-45 ke', 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' en 'luchtvaartverkeerszone – ils1'.

Navolgend betreft een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals opgenomen in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten – basis, waarbij geldt dat:
 1. *Niet van toepassing*;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1' uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 2 en 3.1 zijn toegestaan;
 3. *tot en met 5 niet van toepassing*;
- b. *niet van toepassing*;
- c. ondergeschikte productiegebonden detailhandel zonder showroom;



- d. tot en met cc: niet van toepassing;
- dd. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij een bedrijfswoning;
- ee. opslag en uitstalling;
- ff. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- gg. tuinen, erven en verhardingen;
- hh. groenvoorzieningen;
- ii. voorzieningen van algemeen nut;
- jj. (on)gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet voor gezamenlijk gebruik;
- kk. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m².
- c. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
- d. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet minder bedragen dan 60%, met dien verstande dat indien het bestaande bebouwingspercentage lager is, dit lagere bebouwingspercentage als minimum bebouwingspercentage geldt.
- e. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 100%, tenzij anders is aangeduid.
- f. *Niet van toepassing.*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelssontsluitingswegen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water, waterbergingen en watergangen;
- f. jongerenontmoetingsplaatsen;
- g. het houden van evenementen;
- h. voorzieningen van beeldende kunst;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. afvalcontainers (boven- en ondergronds);



- k. parkeervoorzieningen;
- l. de daarbij behorende voorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 35-40 Ke', mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige functies worden opgericht.

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 40- 45 Ke', mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige functies worden opgericht.

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:

41,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS 1';

Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder b wordt het advies ingewonnen van de beheerder van het betrokken ILS.

Planvoornemen in relatie tot vigerend bestemmingsplan

De uitbreiding van het warehouse en de verplaatsing van het kantoor binnen de bestaande plangrenzen behoort niet tot de toegestane planologische mogelijkheden. Dit vanwege het feit dat hiermee het bestaande bouwvlak wordt overschreden. De bebouwing zal dus planologisch-juridisch moeten worden verantwoord en ingepast in de nieuwe situatie.



De uitbreiding van de terreingrenzen is wel mogelijk binnen de reeds aanwezige bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse.

De overige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen worden in acht genomen bij de verdere planontwikkeling en staan de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. Een en ander blijkt uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. Het hoofdstuk 5 gaat in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. Het onderdeel economische uitvoerbaarheid wordt toegelicht in hoofdstuk 6 en het onderdeel maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 tot slot bevat de conclusie.



2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In de huidige situatie is het plangebied reeds bestemd en grotendeels in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. In de huidige situatie bestrijkt het magazijn (exclusief het kantoor) een vloeroppervlak van 16.219 m².

Op navolgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven, inclusief de te slopen bebouwing (wasstraat [linksboven] en bestaand kantoorgebouw).



Op navolgende luchtfoto is zichtbaar dat het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Loopkant - Liessent, in het zuidoosten van Uden, grenzend aan de noordzijde van de kern Volkel.



 Globale ligging plangebied

Op navolgende foto is het kantoorgebouw van Beter Bed zichtbaar vanaf de aangrenzende, zuidelijk gelegen, provinciale weg N264 – Rondweg Volkel (bron: maps.google.nl - streetview). Het kantoorgebouw op de voorgrond zal ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.



Op navolgende foto is de achterkant van het distributiecentrum te zien en een deel van het braakliggende terrein waar deels de uitbreiding van de nieuwbouw is voorzien als ook deels het parkeerterrein en de interne ontsluiting.





3. VISIE OP DE PLAN(GEBIED)

3.1 Integraal ontwerp en beschrijving van het plan(gebied)

De gevolgen van de ontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit zijn aanzienlijk, zeker uitgaande van het gegeven dat sprake is van een verdubbeling van het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak binnen het plangebied. De uitbreiding van het warehouse betreft een oppervlak van 21.048 m². Daarbij komt een separaat kantoorgebouw met een oppervlak van 3.002 m². Nagenoeg de gehele uitbreiding van de bebouwing vindt plaats buiten het bestaande bouwvlak, zoals opgenomen op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loop-kant-Liessent'.

Met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing neemt de omvang en het gevelbeeld aan de Rondweg Volkel toe. De huidige bebouwing op de planlocatie kent al een breedte van circa 126 meter en zal toe nemen tot circa 155 meter. Daarbij is het gebouw met deze gevel parallel aan de Rondweg Volkel gepositioneerd en verspringt niet zoals de naastgelegen bedrijven. De naastgelegen bedrijven zijn voornamelijk kleinschaliger en variëren in breedte van 20 tot circa 76 meter. Daarbij verspringen de panden zich trapsgewijs langs de Rondweg Volkel. Hoewel er sprake is van een grote schaalsprong is er ook sprake van meer ruimte rondom het nieuwe pand dan bij de bestaande naastgelegen bedrijfsbebouwing. Hier zijn de onderlinge afstanden gering en is dit van invloed op het bebouwingsbeeld. Daarnaast vormt het onderhavige perceel nadrukkelijk de overgang tussen het bedrijventerrein en het buurtschap Lankes.

Om een betere overgang te realiseren wordt de inrichting van de buitenruimte en het gevelbeeld aan de zuidzijde aangepast op de landschappelijke en stedenbouwkundige context. Daarbij wordt de lengtewerking-opdeling van de gevel aan de zijde van de Rondweg Volkel zo opgedeeld dat daarmee de gevraagde opdeling van de totale massa aan de weg inspeelt en aansluit bij de massa's en parcellering van het (oostelijk) naastgelegen bedrijventerrein. Om het nieuwe gevelbeeld aan te laten sluiten en af te stemmen op de naastgelegen bedrijven worden architectonische middelen ingezet om het gewenste beeld waar te kunnen maken. Daarbij wordt de gevel in ongelijke delen visueel opgedeeld door middel van uitkragende 'vensters' ondersteund door lamellen. Het ontwerp is zo afgestemd dat de lengtewerking van de gevel passend is bij de ritmiek van het naastgelegen bedrijventerrein. De vijf vensters zijn wisselend ingepast zodat een onregelmatig patroon ontstaat. De lamellen zorgen voor de verticale opdeling waarmee de lengtewerking van de totale gevel wordt onderbroken. De gevel zelf wordt voorzien van groene gevel. Dit zorgt niet alleen voor een natuurlijke en zachte uitstraling maar draagt ook bij aan de biodiversiteit.

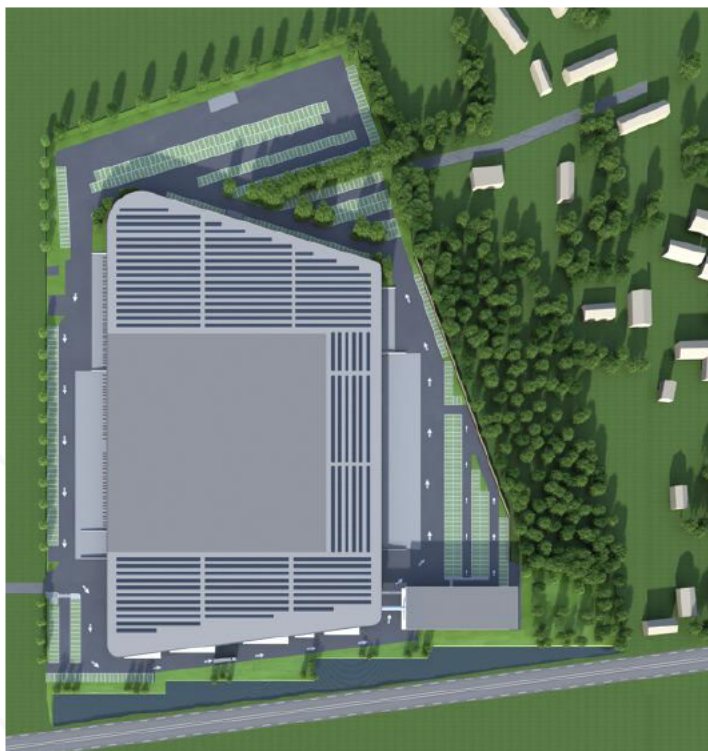


Hoe het nieuwe gevelbeeld wordt ervaren vanaf de Rondweg Volkel wordt mede bepaald door de landschappelijke inpassing van de nieuwe bedrijfsbebouwing. De bestaande watergang wordt meer in vorm aangesloten bij het bestaande bedrijventerrein. Daarmee ontstaat een meer eenduidig beeld langs de Rondweg Volkel. Ook draagt dit bij aan meer samenhang en kan door middel van natuurlijke oevers de biodiversiteit extra worden gestimuleerd.

Aan de noordzijde van de watergang in de taluds worden kleine boomgroepen aangeplant met inheemse soorten. Deze dragen enerzijds bij aan het verzachten van het gevelbeeld en anderzijds zorgen zij voor een consistent beeld langs het gehele bedrijventerrein aan de zijde van de Rondweg Volkel. Bovendien komt dit de biodiversiteit ten goede.

Een en ander is nader beschreven en uitgewerkt in het door Buro SRO opgestelde stedenbouwkundige advies (zie [bijlage 11](#)).

Navolgende afbeelding betreft een bovenaanzicht van de nieuwe situatie, inclusief parkeervoorzieningen en rijrichting.



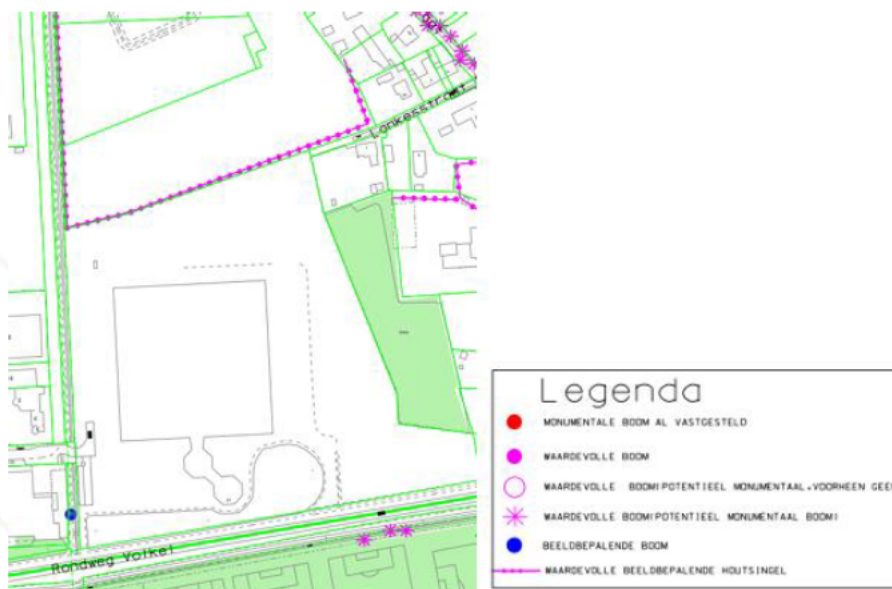
Ondanks de vermeerdering van het bebouwd oppervlak is het initiatiefnemer er alles aan gelegen om te komen tot een duurzame inpassing van het planvoornemen. Met name water en groen hebben daarom een belangrijke plek gekregen binnen het plan(gebied).

Het initiatief is van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur zowel binnen de planlocatie als in de omgeving ervan. Het plan dient derhalve te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein en zorg te dragen voor een deugdelijke verkeersafwikkeling. Voor een nadere beschouwing over de aspecten parkeren en verkeer wordt verwezen naar paragraaf 5.13.

3.2 Inpassing en beeldkwaliteit

De voorziene bouwmassa's en hoofdvormen van de nieuwe bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot. De inhoud, typologie, architectuur van de nieuwbouw dient passend te zijn in haar omgeving en door een landschappelijke (erf)beplanting ingepast te worden in het omringende landschap.

De aanwezige houtwal is aangewezen als waardevolle beeldbepalende houtsingel op de groene kaart van de gemeente (zie navolgende uitsnede van de groene kaart van de gemeente). De daarop opgenomen groene structuren zijn op grond van artikel 12 Bomenverordening gemeente Maashorst beschermd.



De navolgende afbeeldingen (bron: Buro Van den Dool) geven weer – als impressies – op welke wijze de uitbreiding van het warehouse en de verplaatsing van het kantoor binnen de bestaande plangrenzen in de huidige situatie wordt ingepast. Hierbij wordt tevens verwezen naar het als bijlagen 2.1, 2.2, 2.3 en 11 opgenomen opgestelde landschappelijke inpassingsplan en stedenbouwkundig advies in welke rapporten ook rekening is gehouden met de beeldbepalende kwaliteit van de aanwezige houtwal.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.







3.3 Klimaat en duurzaam

De gemeente Maashorst wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Met het realisatie van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. De bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR) (BREEAM-NL BRL 2020 kwalificatie, score GOOD of VERY GOOD).

Energietransitie

De toepassing van energietransitie in een nieuwbouwplan is van cruciaal belang voor het realiseren van duurzame, energie-efficiënte en milieuvriendelijke gebouwen. De energietransitie heeft als doel om over te stappen van traditionele, op fossiele brandstoffen



gebaseerde energiebronnen, naar hernieuwbare en schone energiebronnen. Bij het ontwerpen en bouwen van een nieuwbouwproject is het daarom essentieel om vanaf het begin rekening te houden met innovatieve en duurzame energieoplossingen.

Een belangrijk aspect van de energietransitie in nieuwbouwplannen is de integratie van hernieuwbare energiebronnen. Het implementeren van zonnepanelen op daken en het beter omgaan met water kunnen bijdragen aan het verminderen van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het minimaliseren van de ecologische voetafdruk van het gebouw.

Energie-efficiëntie speelt ook een sleutelrol in de energietransitie van nieuwbouwplannen. Onderhavig nieuwbouwplan wordt bijvoorbeeld gecombineerd met toepassing van hoogwaardige isolatie, het toepassen van een warmtepomp voor de verwarming en koeling van het gebouw, het aanbrengen van zonnepanelen, efficiënte ventilatiesystemen en geavanceerde verlichtingstechnologieën. Het verbruik van energie zal hierdoor aanzienlijk verminderen.

Klimaatadaptatie

Het integreren van klimaatadaptatie in een nieuwbouwplan is een tweede, essentieel belang om te anticiperen op de steeds veranderende klimaatomstandigheden en de impact ervan op de gebouwde omgeving. Klimaatadaptatie omvat maatregelen die ervoor zorgen dat gebouwen en hun omgeving veerkrachtiger zijn tegen extreme weersomstandigheden, zoals overmatige regenval, hittegolven en overstromingen.

Een belangrijke focus bij het ontwerpen van nieuwbouwprojecten met klimaatadaptatie in het achterhoofd is watermanagement. Voorbeeld van maatregelen zijn de toepassing van groene daken, regenwaterinfiltratiesystemen en strategisch geplaatste waterretentiegebieden. Door deze maatregelen te integreren, kan overtollig regenwater effectief worden afgevoerd, overstromingsrisico's worden verminderd en de belasting van het rioleringssysteem worden verlicht.

Met het bouwplan wordt rekening gehouden met infiltratiecapaciteit voor hemelwater (bergen en infiltreren) en leveren de groenvoorzieningen (ook op de gevels) een positieve bijdrage ter voorkoming van hittestress. Voorts wordt een afkoppeling van de hemelwaterafvoer geïntegreerd, wordt de ruimte ingericht met groen en zal er worden voldaan aan de maximum MPG-waarde (MilieuPrestatie gebouwen) waarbij ook het plan getoetst wordt aan de BCI (Building Circularity Index).



3.4 Conclusie

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 5.

Geconcludeerd kan worden dat het (bouw)plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de aanwezige bedrijfsbebouwing/-bestemming en daarmee een positieve functionele invulling vormt.



4. BELEIDSTOETS

4.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Maashorst vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

4.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken.



Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;

- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de



kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(gebied)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de NOVI, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.



Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

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

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.



De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Het plan voorziet niet in een functiewijziging. Het betreft een locatie met een bestaande bedrijfsvoering/-bestemming in de vorm van een magazijn/distributiecentrum met kantoor, waarbij de bestemming in stand blijft en enkel het oppervlak aan bebouwing wordt vergroot. Daarmee is er wel sprake van meer ruimtebeslag en zou er in die zin gesproken kunnen zijn van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. De in het plan voorziene ontwikkeling resulteert immers in meer bebouwing dan er op grond van het geldende planologische regime aanwezig gerealiseerd mag worden. De uitbreiding is noodzakelijk vanuit bedrijfseconomisch toekomstperspectief welk perspectief in nauw verband staat met het streven naar een zo duurzaam en efficiënt mogelijke bedrijfsvoering. Hierbij hoort een modernisering van de logistieke footprint (o.a. elektrische auto's en het creëren van logistieke hubs).

Conclusie

De ladder voor duurzame ontwikkeling vormt geen belemmering voor de voorgestane planontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.



Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.



Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een aantal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen.

Basiskaart stedelijk gebied, landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Binnen het kaartbeeld 'stedelijk gebied, landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' is het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Stedelijk gebied
Thema: landgebruik
Gebiedsbegrenzing: exact

Binnen het stedelijk gebied zijn duurzame stedelijke ontwikkelingen mogelijk, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik, een goede omgevingskwaliteit, wordt rekening gehouden met klimaatverandering, wordt bijgedragen aan duurzame mobiliteit en aan een concurrerende economie belangrijke pijlers zijn.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, worden regels gesteld over een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang en het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals:

- bedrijfswoningen;
- bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
- voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.



Doorwerking plan(gebied)

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsbestemming. Een en ander heeft onder andere een efficiëntere en meer duurzame bedrijfsvoering tot doel. Bij het ontwerp en de inrichting is voor zover mogelijkheid aandacht voor het versterken van de omgevingskwaliteit die nadrukkelijk tot uiting komt in een efficiëntere en meer duurzame bedrijfsvoering. In dit kader geldt verder dat de planlocatie in een gebied is gelegen met een reeds bestaande bedrijfsvoering/-bestemming in de vorm van een magazijn/distributiecentrum met kantoor, waarbij de bestemming in stand blijft en enkel het oppervlak aan bebouwing wordt vergroot. Onderhavig planvoornemen mag verder niet los worden gezien van de ontwikkeling en aandacht voor groen en water binnen de plangrenzen en aansluitend op de kwaliteiten grenzend aan het plangebied. Hier is reeds aandacht aan besteed in hoofdstuk 3 en het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlagen 2.1, 2.2 en 2.3 bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Voorts zijn ten behoeve van onderliggende planontwikkeling onderzoeken uitgevoerd naar diverse milieu-hygiënische en planologische aspecten (zie hoofdstuk 5) om in beeld te krijgen op welke manier het plan van invloed is op de omgeving en andersom. Tevens worden in navolging hierop maatregelen genomen welke de omgevingskwaliteit en leefbaarheid waarborgen.

Artikel 3.44a Grootchalige logistiek (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Lid 1

Een bestemmingsplan dat de ontwikkeling van grootschalige logistiek mogelijk maakt, bepaalt in aanvulling op artikelen 3.42 en 3.43 dat die ontwikkeling alleen mogelijk is als er sprake is van aantoonbare regionale meerwaarde.

Lid 2

Een bestemmingsplan van toepassing op Beperking grootschalige logistiek bepaalt dat nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is verboden.

Lid 3

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan van toepassing op Beperking grootschalige logistiek uitbreiding van bestaande grootschalige logistiek toestaan als:

- a. intensivering van bestaand ruimtebeslag niet of onvoldoende mogelijk is;
- b. er sprake is van een redelijke uitbreiding;
- c. in een periode van vijf jaar voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan geen uitbreiding heeft plaatsgehad.

Lid 4

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan van toepassing op Beperking grootschalige logistiek de ontwikkeling van nieuwe grootschalige logistiek toestaan als:

- a. de ontwikkeling aantoonbare regionale meerwaarde heeft;



b. regionaal overleg is gevoerd waaruit blijkt dat er buiten het gebied Beperking grootschalige logistiek geen alternatieve locatie beschikbaar is.

Grootschalige logistiek:

gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 3 hectare of groter, waarop grootschalige bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit.

Met bijgevoegd 'Rapport regionale meerwaarde Beter Bed' – zie bijlage 12 – is toegelicht en gemotiveerd dat sprake van 'aantoonbare regionale meerwaarde'.

Onderhavig planvoornemen betreft dus het intensiever gebruiken van een bestaande bedrijfslocatie. Het plangebied is reeds bestemd voor een dergelijke bedrijfsvoering. Hiermee wordt dus aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte. Het gebruik van de bestaande ruimte wordt feitelijk geïntensiveerd en in kwaliteit verbeterd. Tevens wordt het planvoornemen landschappelijk zo optimaal mogelijk ingepast.

In onderhavig geval is er sprake van een ruime compensatie van de toegenomen verharding in vorm van natuurontwikkeling binnen en aan de rand van de plangrenzen, waarbij omgevingskwaliteiten zijn geïntegreerd en waar mogelijk zullen worden versterkt. Zo worden langs de plangrenzen groenstructuren aangebracht en/of hersteld. Het groen neemt aan de zuidzijde toe doordat de watergang wordt verkleind en ondergaat verder een kwalitatieve verbetering door structureel groen en soorten.

Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij het uitgangspunt van de provincie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte binnen een stedelijk concentratiegebied, en zoals in onderhavige situatie, binnen een bestaande bedrijventerrein. Ontwikkelingen zijn mogelijk, indien er vanuit kwaliteit of kwantiteit in stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is. In onderhavig geval wenst initiatiefnemer de capaciteit te vergroten, zonder een groot areaal aan niet eerder bebouwd gebied aan te boren. Zodoende kiest men ervoor een efficiëntere bedrijfsvoering te laten plaatsvinden op de bestaande locatie, met een uitbreiding op gronden welke thans zijn aangeduid als 'Concentratiegebied'. Daarbij dient er voldoende aandacht wordt besteed aan de kwaliteiten van de bestaande locatie en haar directe omgeving. Onderhavige herstructurering gaat gepaard met uitgebreide onderzoeken naar bestaande kwaliteiten en waarden binnen en de nabijheid van het plangebied. De ontwikkeling krijgt vorm door rekening te houden met deze kwaliteiten en waarden en het



intensievere ruimtelgebruik kan niet los worden gezien van de kwaliteitsimpuls die plaatsvinden in de vorm van groenontwikkeling.

De provincie Noord-Brabant benadrukt in de Interim Omgevingsverordening dat stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, in dit geval buurtschap Lankes, waardoor een duurzame afronding van het Stedelijk gebied kan plaatsvinden.

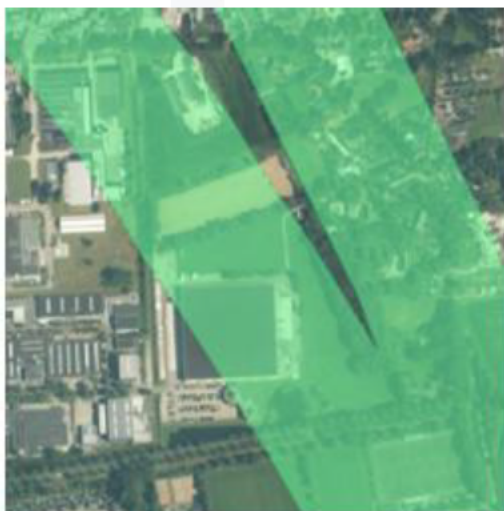
In de planvorming is gezocht naar het aansluiten van nieuw groen op bestaande groenstructuren. Specifiek aan de zuidoostzijde is het bos uitgebreid om meer kleinschaligheid te creëren. De bomengroepen aan de zuidzijde dragen bij aan een sterkere landschappelijke uitstraling van plangebied en de ontwikkeling. Aan de noordzijde is een massieve houtsingel opgenomen (deels bestaand, deels aanvullend) welke hier de verkaveling accentueert en versterkt. De huidige groenstructuur is gedeeltelijk ingekort door de plaatsing van het gebouw, maar wordt aan de buitenste rand van het perceel over de volle lengte nieuw ontwikkeld. Hierdoor ontstaat ten dele een dubbele structuur die om het gebouw grijpt en zodoende worden gebouw en landschap aan elkaar geweven. Daarnaast zijn de kavelgrenzen (specifiek aan de oost- en westzijde) landschappelijk ingepast met inheemse gemengde hagen en laanbomen die een meer natuurlijke inpassing bewerkstelligen. Zo worden kwaliteiten verder ingepast en versterkt.

De voorgestane ontwikkeling beantwoordt aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, transformeren, herstructureren en intensiveren).

Kaart 2: Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden

Binnen kaartbeeld 2: 'Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden' is het plangebied aangeduid als 'Aardkundige waarden'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





Kaart 2: Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden

Aardkundige waarden
 Thema: bodem
 Gebiedsbegrenzing: exact

Onderhavig plangebied betreft tevens 'aardkundige waarden'. Een plan ter plaatse van 'aardkundige waarden':

- a. is mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart;
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden bij bodemverstorende activiteiten; en
- c. houdt bij de toedeling van functies en activiteiten rekening met de aanwezige aardkundige waarden en kenmerken en betreft daarbij de mogelijkheden om die waarden te versterken.

Doorwerking plan(gebied)

Verder is de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied' van toepassing. In de bureaustudie is de aanwezigheid van Peelrandbreukenstelsel binnen de planlocatie en de directe omgeving ervan aangetroffen. Bij de veldinventarisatie zijn echter geen zichtbare reliëfverschillen aangetroffen waarvan aangetroffen om als zodanig rekening mee te houden. Verder bestaat de planlocatie uit grasland en bebouwd / verhard terrein. Vanuit de landschappelijke inrichting worden bestaande (groen-)structuren hersteld en/of aangevuld en nieuwe uitbreiding van beplanting toegepast. Terreinaanpassingen in de vorm van nieuwe hoogteverschillen ten behoeve van landschap worden niet toegepast. Daarmee geldt dat de aardkundige waarden behouden blijven en/of worden versterkt. Aardkundige waarden



worden in acht worden genomen, maar vooralsnog hebben deze geen invloed op de planuitvoering en zal de planuitvoering geen invloed hebben op het Peelrandbreukstelsel.

Voor locaties die zijn aangeduid als 'aardkundige waarden' geldt bij meldingsplichtige ontgroningen dat er een koppeling gelegd is met onder meer de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart. In aardkundig waardevol gebied geldt voor ontgroningen met oppervlakte van meer dan 2000 m² altijd de vergunningplicht op basis van de Ontgroningenwet. Dit betekent niet dat ontgroningen in dergelijke gebieden zijn uitgesloten. Met de vergunningplicht wordt beoogd een goede afweging te maken en eventuele schade aan aardkundige waarden, archeologische en cultuurhistorische waarden zo nodig te voorkomen dan wel te beperken via vergunningvoorschriften.

Kaart 7: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Kaart 7: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'Norm wateroverlast stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



**Kaart 7: Instructieregels voor waterschappen:
watersystemen, -veiligheid en -berging**

Norm wateroverlast stedelijk gebied

Thema: water en watersystemen



Gebiedsbegrenzing: exact

Elke plek heeft een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is deels gelegen in het stedelijke gebied van Uden, en deels daarbuiten. De norm ten aanzien van wateroverlast binnen het Stedelijk gebied is hier dan



ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

De norm ten aanzien van wateroverlast buiten stedelijk gebied is eveneens van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- c. 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- d. 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting is van toepassing op onderhavig planvoornemen. Er is sprake van transformatie met een toename van verharding. Derhalve is er een watertoets uitgevoerd, waarvan de belangrijkste resultaten zijn terug te vinden in paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing, en is tevens een waterhuishoudkundig plan uitgevoerd dat als bijlage 6.1 is opgenomen. De integrale watertoets is opgenomen als bijlage 6.

Conclusie provinciaal beleid

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavige ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaande bedrijfslocatie. Door aan deze voorwaarden te voldoen, is de gewenste herstructurering passend binnen de diverse



beleidsuitgangspunten waaronder de doelstellingen wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve doeleinden met betrekking tot de stedelijke ontwikkeling.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 10.

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsnotities. Het betreft de Omgevingsvisie gemeente Maashorst, de Visie Lankes, de Duurzaamheidsagenda 2015-2020 en de Nota parkeernormen 2018. Daarnaast is er al uitgebreid aandacht besteed aan de vigerende bestemming met daartoe behorende regels in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Per 1 januari 2022 zijn de gemeenten Landerd en Uden gefuseerd tot één gemeente: Maashorst.

Omgevingsvisie gemeente Maashorst (vastgesteld d.d. 23-05-2024)

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn lange termijn doelstellingen voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De Omgevingsvisie gaat niet alleen over wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar ook om de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan de doelstellingen.

De kernkwaliteiten van Uden en de trends en ontwikkelingen leiden tot het volgende hoofddoel, dat de gemeente nastreeft: een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst. Deze toekomstbestendigheid komt anders tot stand dan in het verleden. Uitbreiding en groei maken plaats voor transformatie en hergebruik. Het 'kapitaal' moet gezocht worden in de kwaliteiten en potenties van Uden en in initiatieven van burgers en ondernemers.



Doorwerking plan(gebied)

Op de Udense bedrijventerreinen, waaronder Loopkant-Liessent wil de gemeente het ruimtegebruik intensiveren, bijvoorbeeld door grotere bouwhoogten toe te staan, en waar nodig wil de gemeente meewerken aan extra ruimte voor bedrijvigheid.

De hier voorgestelde plannen voor de uitbreiding van het warehouse en de oprichting van het kantoorpand worden niet specifiek benoemd in deze omgevingsvisie. Wel is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de beoogde doelstelling ten aanzien van herstructurering en werkgelegenheid. Ter plaatse zijn verder reeds stedelijke functies en diverse bebouwing toegestaan. De nieuwe functie is hiermee in strijd, echter er blijft sprake van een stedelijke functie en is er sprake van uitbreiding binnen de grenzen van een bestaande bedrijfsmatige locatie.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Uden 2015.

Visie Lankes

Toetsingskader

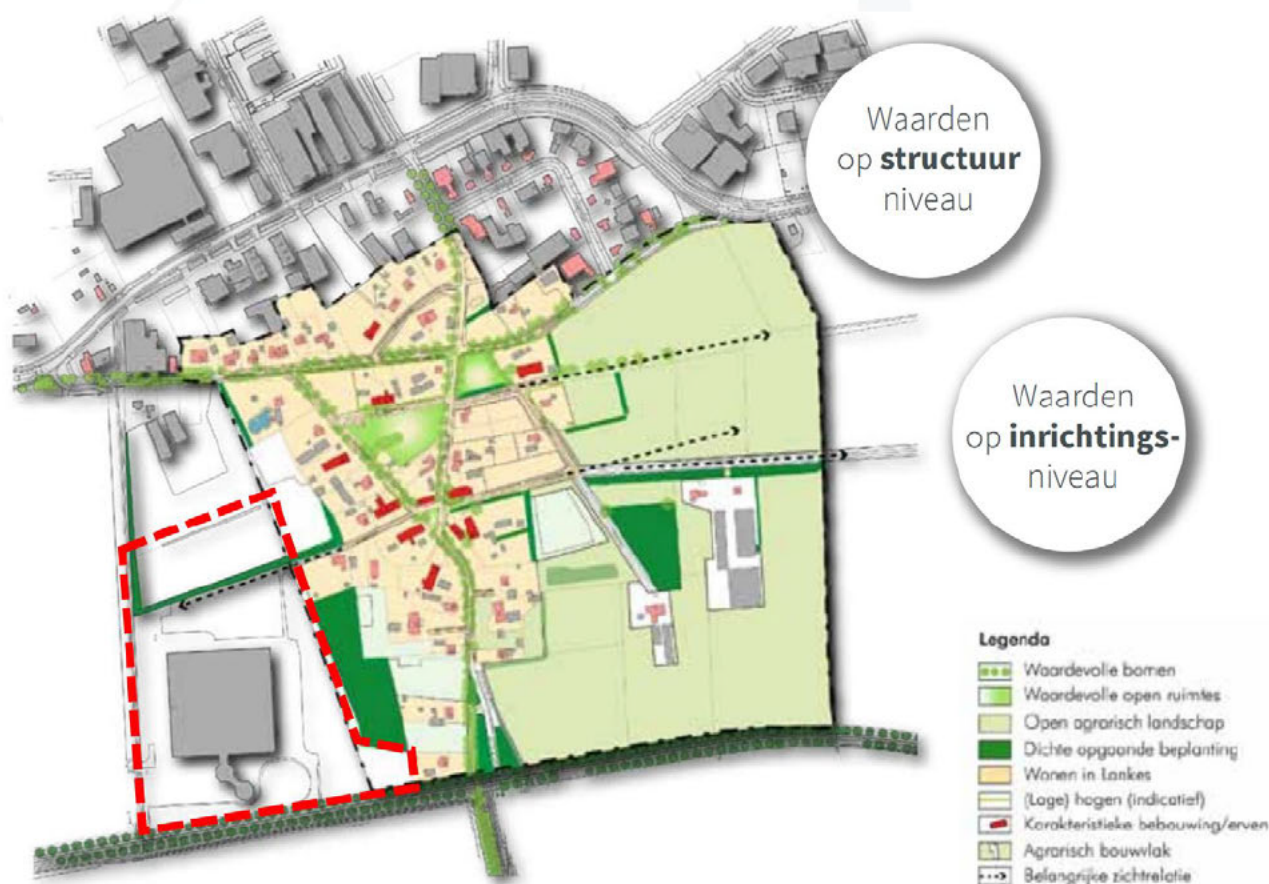
Lankes is een buurtschap in de gemeente Uden in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Het ligt ten zuidoosten van Uden met een goede binding met buurdorp Volkel. Door de groei van omliggende bedrijventerreinen Hoogveld en Loopkant-Liessent en komst van de Rondweg Volkel (N264) is het buurtschap met open landelijk karakter geïsoleerd komen te liggen binnen hoog-stedelijk gebied. Het contrast is groot. Dit versterkt het belang om de beeldbepalende kwaliteiten van Lankes (de waarden) te behouden. De kwaliteiten en eigen karakteristiek van Lankes mogen door ontwikkelingen natuurlijk niet verloren gaan. Die kwaliteiten/waarden zijn vastgelegd op structuurniveau en op erfniveau (inrichtingsniveau). De waarden en kwaliteiten zijn gebaseerd op de gewenste toekomstige structuur.

Lankes is een kleine buurtschap, met diverse woontypologieën. Er is een woonkern bestaand uit voornamelijk traditionele grote erven en woningen. In enkele gevallen zijn er aan deze woningen bedrijven aan huis gevestigd. De nevenfunctie ondermijnt het wonen niet. De erven zijn zeer kenmerkend voor Lankes en haar ontstaansgeschiedenis. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen passend als ze binnen de erf-gedachte passen.

Van belang is het om ontwikkeling binnen, of grenzend aan, Lankes te toetsen aan de voor dit buurtschap vastgestelde waarden.

Navolgend kaartbeeld betreft de waardenkaart van buurtschap Lankes. Het plangebied van onderhavig planvoornemen is globaal weergegeven binnen de rode stippellijn.





Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig plangebied ligt ten zuidwesten van buurtschap Lankes. De ontwikkeling welke ten grondslag ligt aan deze ruimtelijke onderbouwing ligt feitelijk buiten Lankes. Echter zijn de aanduidingen 'dichte opgaande beplanting' en 'belangrijke zichtrelatie' gelegen binnen de planlocatie.

De beplanting die in het kader van de planontwikkeling wordt verplaatst, bestaat uit de groenstructuur die vanuit de Lankesstraat de planlocatie doorsteekt. Deze groenstructuur wordt ingekort om de voorziene uitbreiding van het gebouw mogelijk te maken en dit ook aaneengesloten te kunnen doen. Hiermee is de ruimtelijke impact kleiner. Met het innemen van de groenstructuur is er (ruime) compensatie gevonden door de groenstructuur aan de noordzijde van plangebied te herstellen en te verbreden naar circa 9 meter breedte. Verder doet onderhavig plan geen afbreuk aan de uitbreidingsmogelijkheden in Lankes.



Een en ander is ecologisch onderzocht (zie bijlage 4, 4.1 t/m 4.4) en vormgegeven in een landschappelijk inpassingsplan (zie bijlagen 2.1, 2.2 en 2.3).

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Visie Lankes.

Duurzaamheidsagenda 2015-2020

Toetsingskader

De (voormalige) gemeente Uden gaat voor duurzaamheid. Om hier uitvoering aan te geven is de duurzaamheidsagenda 2015-2020 opgesteld. De duurzaamheidsagenda is een vervolg op het Integraal duurzaamheidsbeleidsplan 'Doe het duurzaam' met uitvoeringsprogramma waaraan in de periode 2009-2014 gewerkt is. De nadruk van dat beleidsplan lag op het creëren van betrokkenheid en draagvlak voor duurzaamheid en het zichtbaar maken door middel van concrete duurzaamheidsprojecten en -initiatieven, waar onder andere lokale agenda 21 en de coöperatie Energie Uden aan hebben bijgedragen. Met de Duurzaamheidsagenda 2015-2020 zet de gemeente de volgende stap naar een toekomstbestendig Uden.

In alle College- en Raadsvoorstellen wordt in een afzonderlijke paragraaf toegelicht op welke manier in het voorstel met duurzaamheid rekening is gehouden. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- Er moet sprake zijn van het gelijktijdig verbeteren van het economische, ecologische en het sociaal-culturele kapitaal. Verbetering van het ene kapitaal mag niet ten koste gaan van één of beide andere kapitalen.
- De ontwikkeling moet houdbaar zijn over generaties heen: er mag geen afwenteling in de tijd plaatsvinden.
- De ontwikkeling moet ook houdbaar zijn op mondiaal niveau of, anders geformuleerd: er mag geen afwenteling in de ruimte plaatsvinden. Onze ontwikkeling mag niet ten koste gaan van die in andere gebieden en andere landen.

Volgens Europese regelgeving moet vanaf 2020 nieuwbouw energieneutraal zijn. Sinds 2016 streeft de gemeente Uden ernaar om samen met de ontwikkelaars een duurzame ontwikkeling te realiseren. Bij projecten waar de gemeente een grondpositie heeft, worden de randvoorwaarden bij de aanbesteding in het algemeen gericht op de realisatie van energie neutrale woningen.



Doorwerking plan(gebied)

Specifiek voor het plangebied geldt dat hier sprake van herstructurering ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering, waarbij een duurzame inrichting van het plangebied voorop staat en groen en water expliciete aandacht krijgen.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Duurzaamheidsagenda 2015-2020.

Nota Parkeernormen Uden 2018

Toetsingskader

Op 27 september 2018 is de Nota Parkeernormen Uden 2018 vastgesteld door de Gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden. Het doel van de nota is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente Uden te waarborgen.

De initiatiefnemer dient in die gevallen gefundeerd te onderbouwen dat een goede parkeeroplossing wordt gerealiseerd. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd orgaan om te beslissen over afwijkingen in de toepassing van deze nota.

De Nota Parkeernormen Uden 2018 maakt een onderscheid in verschillende deelgebieden, waarvoor specifieke parkeernormen zijn opgesteld. Deze normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 'parkeerkerncijfers', waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden.

Doorwerking plan(gebied)

In paragraaf 5.13 wordt nader ingegaan op het verkeers- en parkeeraspect.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nota Parkeernormen Uden 2018.

Conclusie gemeentelijke beleid

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de gemeente nastreeft. Onderliggend initiatief doet geen afbreuk aan de gemeentelijke ruimtelijk-planologische beleidsdoelstellingen en -uitgangspunten.



De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 5.



5. MILIEU-HYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

5.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?
- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?



- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Op het plangebied wordt de uitbreiding van het warehouse en de verplaatsing van het kantoor binnen de bestaande plangrenzen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.



Conclusie

De uitbreiding van het warehouse en de verplaatsing van het kantoor binnen de bestaande bedrijfsgronden vallen in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen') van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Uit jurisprudentie blijkt dat het oordeel of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet aangemerkt kan worden als een stedelijk ontwikkelingsproject onder andere afhangt van de aard en omvang van het plan/voornemen en de vraag of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Uit rechtbankuitspraken zijn hiertoe algemeen geformuleerde vragen af te leiden, zoals:

- Is het project gelegen in een stedelijke/bedrijfsmatige omgeving? Ja.
- Wordt de omgeving waarin het project is gelegen, ontsloten door grote ontsluitingswegen? Ja.
- Zijn de milieugevolgen van het project als beperkt aan te merken? Ja.
- Is het perceel waarop het project is gesitueerd, gelegen aan de rand van een industrieterrein? Ja.
- Is het perceel waarop het project is gesitueerd, gelegen binnen een gebied met een gemengd karakter? Ja
- Wordt het pand waarop het project betrekking heeft, uitgebreid voor het gebruik dat reeds wordt uitgeoefend? Ja.
- Heeft het pand waarop het project betrekking heeft, voor een deel reeds de bestemming waarop het project betrekking heeft? Ja.

Gelet op het (relatief) kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het perceel waarop het project is gesitueerd (het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met voor stikstof gevoelige habitattypen betreft 'Oeffelter Meent' en is gelegen op een afstand van circa 20,2 kilometer van het plangebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen is opgenomen.

Onderliggend plan wordt derhalve niet gezien als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. (onderdeel D, categorie D.11.2) en daarmee is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.



5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de



ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft Bureau voor Archeologie een archeologisch bureau- en inventariserend booronderzoek uitgevoerd. Hierna is het onderzoekadvies letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

In het plangebied kunnen op basis van de bodemintactheid en landschappelijke ligging, archeologische resten aanwezig zijn. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan bodemingrepen in de geel gemarkeerde zone van fig. 39 nader te bepalen of archeologische resten aanwezig zijn (kartering) en wat daarvan de waarde is (waardering). De meest geschikte wijzen om dit te doen is het uitvoeren van een archeologisch proefsleuvenonderzoek. De werkwijze van dergelijk onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Ook in het zuidwesten (dus buiten de gele zone) kunnen archeologische resten aanwezig zijn, echter het type archeologie dat daar aanwezig kan zijn ('natte context') is met prospectie methoden niet goed op te sporen omdat de dichtheid aan verwachte resten laag is, en resten een (zeer) kleine omvang kunnen hebben.

Bovenstaande vormt een selectieadvies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (gemeente Maashorst) een selectiebesluit nemen over de

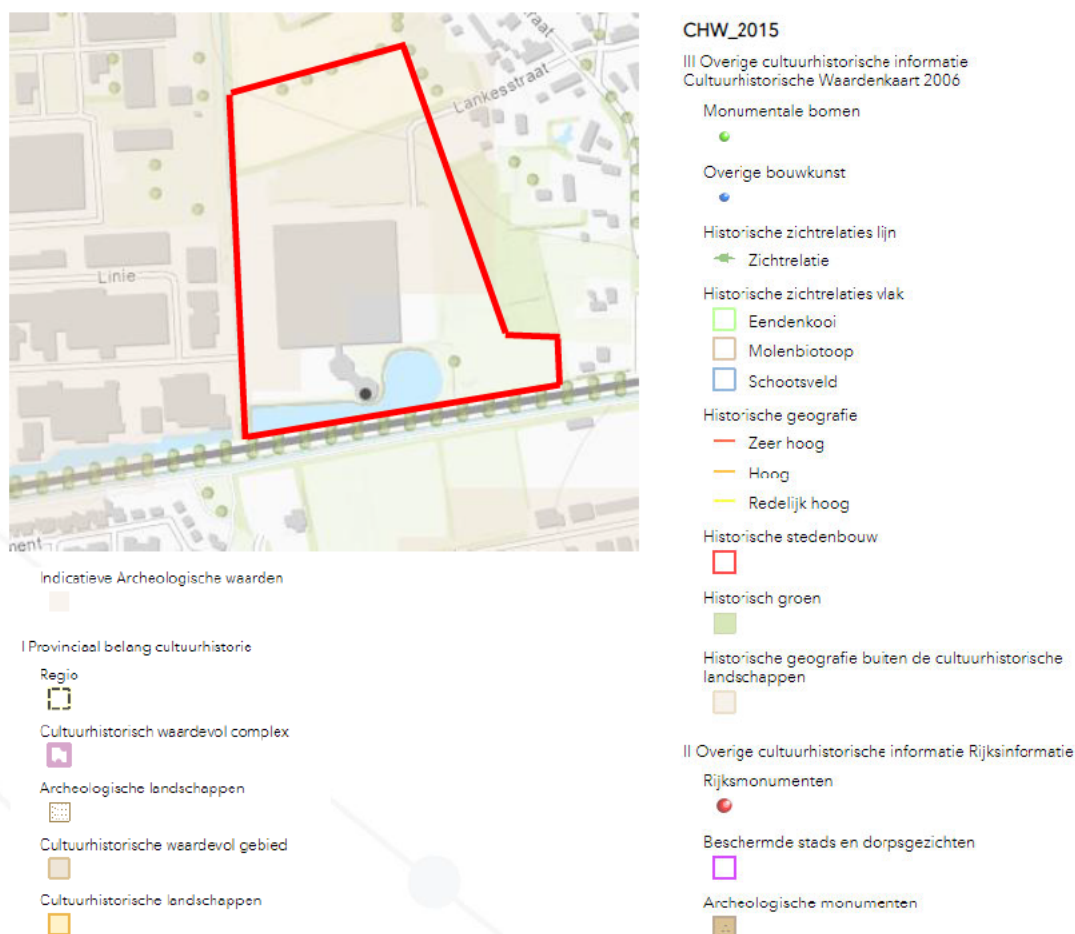


daadwerkelijk omgang met eventueel aanwezige archeologische resten binnen het plangebied.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Maashorst.

Cultuurhistorie

De planlocatie bezit geen monumentale status of een anderszins vastgelegde cultuurhistorische of beeldbepalende kwaliteit. Dit blijkt tevens uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant; zie navolgende uitsnede met rood omlijnd de ligging en globale begrenzing van de planlocatie.



Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er – rekening houdend met de bevindingen uit het archeologische onderzoek – geen belemmeringen voor het (bouw)plan. Zo zal initiatiefnemer een proefsleuvenonderzoek uit laten voeren op basis van het door de gemeente goedgekeurde Programma van Eisen.

5.3 Flora en fauna

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Blom Ecologie een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hierna is de conclusie van de quickscan letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

5.1 Conclusie

De sloop van de bestaande kantoren te slopen en de waterberging/vijver aan te passen en uit te breiden ten behoeve van de uitbreiding van de loods. Daarnaast wordt er een nieuwe parkeerplaats gerealiseerd en nieuwe bomen aangeplant. Tevens wordt er een nieuw kantoor gerealiseerd op de planlocatie. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats aan de Linie 27 te Uden en is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.2 Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen kantoorpanden een relevante functie heeft voor vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan



bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

5.3 Vervolgstappen

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2 uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute.

5.4 Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie dient tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie niet verlicht te worden in de periode april-oktober. Daarnaast dienen de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd (buiten schemerperiodes). De naastgelegen bosgebieden en bomenrijen dienen niet verlicht te worden in de nieuwe situatie. Indien verlichting noodzakelijk is moet dit een vleermuisvriendelijke verlichtingsmanier zijn (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).



- *Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.*
- *De beoogde dempwerkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De dempwerkzaamheden dienen in één werkrichting worden uitgevoerd om aanwezige vissen voldoende uitwijk mogelijkheden te bieden.*
- *De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.*

Naar aanleiding van de ecologische quickscan is een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de conclusie en de geadviseerde vervolgstappen, zoals vermeld in het vleermuisonderzoek, letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 4.1 opgenomen.

4.1 Vleermuizen

In mei-september 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Linie 27 te Uden. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek is 1 verblijfplaats van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat het kantoor in het plangebied een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als zomerverblijfplaats. Deze verblijfplaats wordt bij de beoogde ingreep weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen 1 verblijfplaats). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens het kantoor met vleermuisverblijfplaats gesloopt kan worden.

4.2 Overige soorten



Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied, deze zijn niet waargenomen. Zoals beschreven staat in de Vogelrichtlijn zijn alle vogels in Nederland beschermd tijdens het broedseizoen. Indicatief betreft het broedseizoen de periode 15 maart t/m 15 juli. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen werkzaamheden die mogelijk leiden tot verstoring of aantasting van nesten, ondanks dat deze niet zijn waargenomen, buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

4.3 Samenvatting

Tabel 4.1 Samenvatting van de aangetroffen nestlocaties en vleermuisverblijfplaatsen in het onderzoeksgebied

Soort	Type	Aantal wegnemen	Aantal behouden	Bescherming Wnb	Ontheffing nodig
Gewone dwergvleermuis	Zomer	1	0	Art. 3.5	Ja

4.4 Vervolgstappen

Voor de uitvoering van de ingreep is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (tabel 4.1). Conform de relevante wetteksten en Kennisdocumenten wordt aanbevolen om de navolgende aspecten te onderbouwen. Deze aspecten maken integraal onderdeel uit van het projectplan ten behoeve van de ontheffingsaanvraag. 1. De activiteit is nodig met een wettelijk belang (Wnb, art. 3.8, lid 5b); 2. Voor de activiteit is geen alternatieve bevredigende oplossing (Wnb, art. 3.8, lid 5a); 3. De staat van instandhouding van de soort blijft gewaarborgd (Wnb, art. 3.8, lid 5c); 4. Bepaal compensatie en mitigatie (Wnb, art. 3.8, lid 5c). Een ontheffingsaanvraag Wnb is enkel succesvol als al deze aspecten voldoende onderbouwd kunnen worden. Indien de ingreep geen wettelijk belang kent of indien de staat van instandhouding van de aanwezige soorten in het geding komt kan een ontheffing Wnb mogelijk geweigerd worden. Bevoegd gezag heeft de wettelijke termijn van 20 weken (13 + 7 weken verlenging) om een ontheffingsaanvraag Wnb te beoordelen. De planning van de werkzaamheden dient aangepast te worden aan de aanwezige soorten om zoveel mogelijk de werkzaamheden uit te voeren buiten kwetsbare periodes. Dergelijk maatwerk kan ervoor zorgen dat het project enkel in bepaalde periodes van het jaar uitgevoerd kan worden. Indien de werkzaamheden leiden tot het wegnemen van verblijfplaatsen dienen alternatieve verblijfplaatsen gedurende een bepaalde periode aanwezig te zijn naast de verblijfplaatsen. Deze gewenningsperiode is afhankelijk van de soort en het aantal individuen en betreft indicatief een aantal maanden en/of een specifiek seizoen. Het tijdig aanbrengen van alternatieve verblijfplaatsen is van belang om onnodige vertraging te voorkomen. Raadpleeg voor de plaatsing van de voorzieningen een ter zake deskundig ecoloog.



Naar aanleiding van het vleermuisonderzoek is namens initiatiefnemer een mitigatieplan opgesteld en een ontheffing krachtens artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Het mitigatieplan is als bijlage 4.2 opgenomen. De door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant op 5 juli 2023 verleende ontheffing is als bijlage 4.3 opgenomen. Het ecologische werkprotocol is bijgevoegd als bijlage 4.4.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna zijn er – rekening houdend met de voorschriften uit de verleende ontheffing vleermuisonderzoek – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.4 Stikstofdepositie

Toetsingskader

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen. In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de gebruiksfase van de ontwikkeling de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening van de beoogde situatie (gebruiksfase) blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van stikstof(depositie) zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.5 Waterparagraaf

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.



De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. De conclusies van MILON zijn hierna letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als biilage 6 opgenomen.

Tabel 2. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidig m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)	Verschil m ² (circa)
Bebouwing	16.219	37.267	21.048
Verharding en parkeerplaatsen	18.409	29.535	11.126
Watergang	5.616	4.387	-1.229
Onverhard	46.925	15.935	-30.990
Totaal perceel	87.169	87.169	/

Watertoets

De aanleiding voor het uitvoeren van de watertoets wordt gevormd door de beoogde ontwikkelingen op de locatie. De initiatiefnemer is voornemens het huidige bedrijfsterrein uit te breiden. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met 32.174 m². De benodigde compensatie bedraagt 1.930 m³ (32.174 m² x 0,06 x 1).

Gezien de toename in verharding meer dan 10.000 m² bedraagt zal een watervergunning aangevraagd moeten worden. In opdracht van Wintraecken Advies is een waterhuishoudkundig plan opgesteld door H2Opinion.

Door de voorgenomen uitbreiding verdwijnt ca. 3.950 m² van de bestaande bergingsvijver en bedraagt de totale bergingseis 2.169 m³. De capaciteit van deze vermindering in bergingscapaciteit wordt gecompenseerd middels een knijpvoorziening met een lozingscapaciteit van 2 l/s/ha ten opzichte van het aangesloten verharde oppervlak. Het maximale bergingsniveau wordt daarnaast opgehoogd tot een waakhogte van 25 cm-maaiveld om het verlies aan berging in de bergingsvijver te compenseren. Het extra waterbezwaar door een toename aan verhard oppervlak wordt als volgt ingevuld:



- Het volledige volume voor compensatie van het waterbezwaar opgevangen in een uitbreiding van de bestaande bergingsvijver. De insnijding van de bergingsvijver wordt zoveel als mogelijk beperkt om de kans op verdroging te minimaliseren.
- De parkeerplaatsen (terreinverhardingen) worden geïnfiltreerd onder de parkeervakken. Om bodemvervuiling te voorkomen van onder andere uitspoelende koolwaterstoffen wordt er een onderlaag aangebracht van filterdoek PF90.8 De parkeervakken worden voorzien van waterdoorlatende bestrating om infiltratie mogelijk te maken. Infiltratie van de parkeervakken is niet noodzakelijk om aan compensatie van het waterbezwaar te voldoen maar dient om de te transporteren hoeveelheid water zoveel als mogelijk te verminderen.

In het waterhuishoudkundig plan van 12 juni 2024 zijn de voornoemde bergingsmaatregelen nader uitgewerkt. In de rapportage zijn tevens de opmerkingen verwerkt uit de integrale reactie van de gemeente d.d. 18 december 2023.

In aansluiting op de watertoets is, ten behoeve van de aanvraag van een watervergunning, een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan – welke is opgenomen als bijlage 6.1 en is geaccordeerd door het Waterschap Aa en Maas – gaat in op de waterhuishoudkundige maatregelen om invulling te geven aan de benodigde compensatie in waterbezwaar. Het uitwerken van een waterhuishoudkundig plan ter ondersteuning van de watervergunning en eventuele infiltratievoorzieningen ter plaatse van de planlocatie. Dit alles inclusief een beeld van de effecten op de omgeving en rekening houdend met de aanwezige (geologische) breuk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er – rekening houdend met de uitkomsten van de watertoets en het aanvullende waterhuishoudkundige plan – geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.6 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitend over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen van MILON zijn hierna letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 7 opgenomen.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie, bedrijfsterrein van Beter Bed, is plaatselijk een terreinverharding aanwezig van klinkers, asfalt en beton. Het overige terreindeel is begroeid met gras, is in gebruik als akker of betreft een waterpartij aanwezig. Tijdens de veldwerkzaamheden is plaatselijk een handmatig ondoordringbare laag (vermoedelijk oer of harde bodemlaag) aangetroffen en is plaatselijk een bijmenging met menggranulaat in de bovengrond waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in enkele grondmengmonsters een licht verhoogd gehalte aanwezig is. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aangetroffen. De kwaliteit van de waterbodem van het oostelijke gedeelte van de waterpartij is beoordeeld altijd toepasbaar en verspreidbaar. Ter plaatse van het oostelijke gedeelte, waar een sliblaag is aangetroffen in boring 306 t/m 311, voldoet het slib aan Klasse industrie voor toepassing op landbodem en aan Klasse A voor toepassing op de waterbodem. De onderliggende laag voldoet aan Klasse wonen en Klasse A.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. De analyseresultaten komen overeen met de verwachting op basis van het vooronderzoek en eerder uitgevoerd bodemonderzoek. Aanvullend onderzoek naar aanleiding van de analyseresultaten is voor de grond, het grondwater en de waterbodem niet noodzakelijk. De eindsituatie van de bodemkwaliteit van de huidige wasplaats en de nulsituatie van de bodemkwaliteit van de toekomstige wasplaats is hiermee vastgelegd.

Op het buitenterrein is een asfaltverharding aanwezig. Er zijn geen gegevens bekend over de aanleg of de kwaliteit hiervan. Daarom is niet bekend of het asfalt teerhoudend is. Wanneer het asfalt voor de herinrichting wordt verwijderd dan wordt geadviseerd de teerhoudendheid te onderzoeken volgens CROW 210.

Ter plaatse van de te realiseren laaddocks worden meerdere olie-waterafscheiders gerealiseerd. De locaties hiervan zijn niet bekend en zijn hierom nog niet onderzocht. Wanneer de locaties hiervan bekend zijn dient een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd



te worden volgens NEN 5740 en de onderzoeksstrategie een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem – rekening houdend met de uitkomsten van het nog uit te voeren aanvullende bodemonderzoek ter plaatse van de nader te bepalen olie-waterafscheiders – geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en



leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Door De Roever Omgevingsadvies is een milieuscan uitgevoerd, waaruit blijkt dat er wat betreft de aspecten (ondergrondse) infrastructuur, kabels en (buis)leidingen geen belemmeringen zijn. De integrale milieuscan is als bijlage 8 opgenomen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

Er zijn in/op en nabij het plangebied verder geen hoogspanningslijnen, ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke be-



drijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(gebied)

De Roever Omgevingsadvies heeft in de vorm van een quickscan een beoordeling uitgevoerd van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de mogelijke planontwikkeling. Deze rapportage is als bijlage 8 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.



Geurhinder (Wgv)

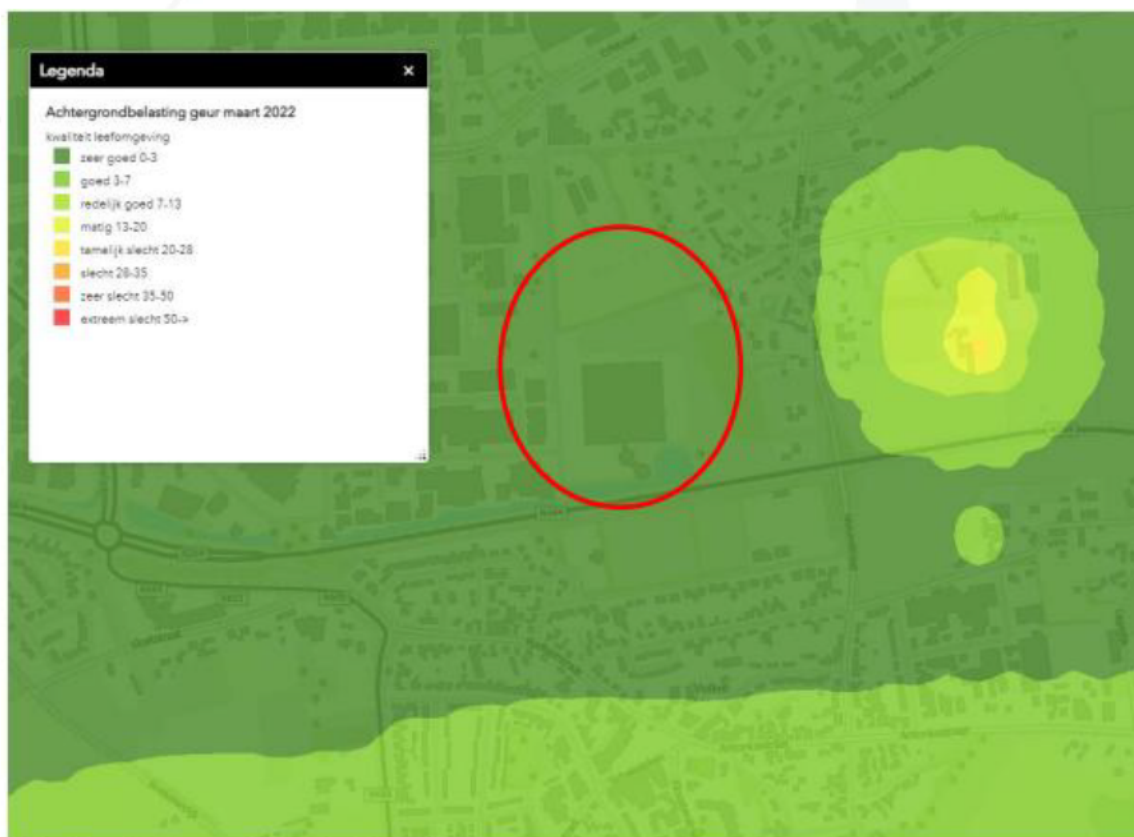
De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op afbeelding 3.



De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van ongeveer 297 meter van het plangebied. Aan de afstandseisen wordt voldaan.

De dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante geuremissie ligt aan Venstraat 1 op een afstand van ongeveer 316 meter van het plangebied. Gezien de geuremissie in relatie tot de afstand tot het plangebied kan op voorhand worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet de geurnorm en toetswaarde van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ zal overschrijden. Dit is ook af te lezen uit de kaart met de geurcontouren ten aanzien van achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting), zie afbeelding 4. De achtergrondbelasting is lager dan $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De voorgrondbelasting van een enkele veehouderij zal dan ook niet hoger zijn dan $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Aangezien bestaande geurgevoelige objecten met dezelfde geurnorm van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ zijn gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.





Afbeelding 4. Achtergrondbelasting (bron ODZOB)

Het woon- en leefklimaat is 'zeer goed'. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Omgevingstype

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Loopkant-Liessent' de bestemming 'Bedrijventerrein' en in het noorden 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Binnen het gehele plangebied zijn bedrijven van milieucategorie 3.1 toegestaan. De gronden binnen het bestemmingsplan 'Loopkant-Liessent' worden vanwege de bestaande bedrijvigheid gezien als het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het buurtschap Lankes. De gronden binnen het bestemmingsplan 'Lankes 2013' worden gezien als het omgevingstype rustig buitengebied, omdat daar geen sprake is van bedrijvigheid direct naast woningen.



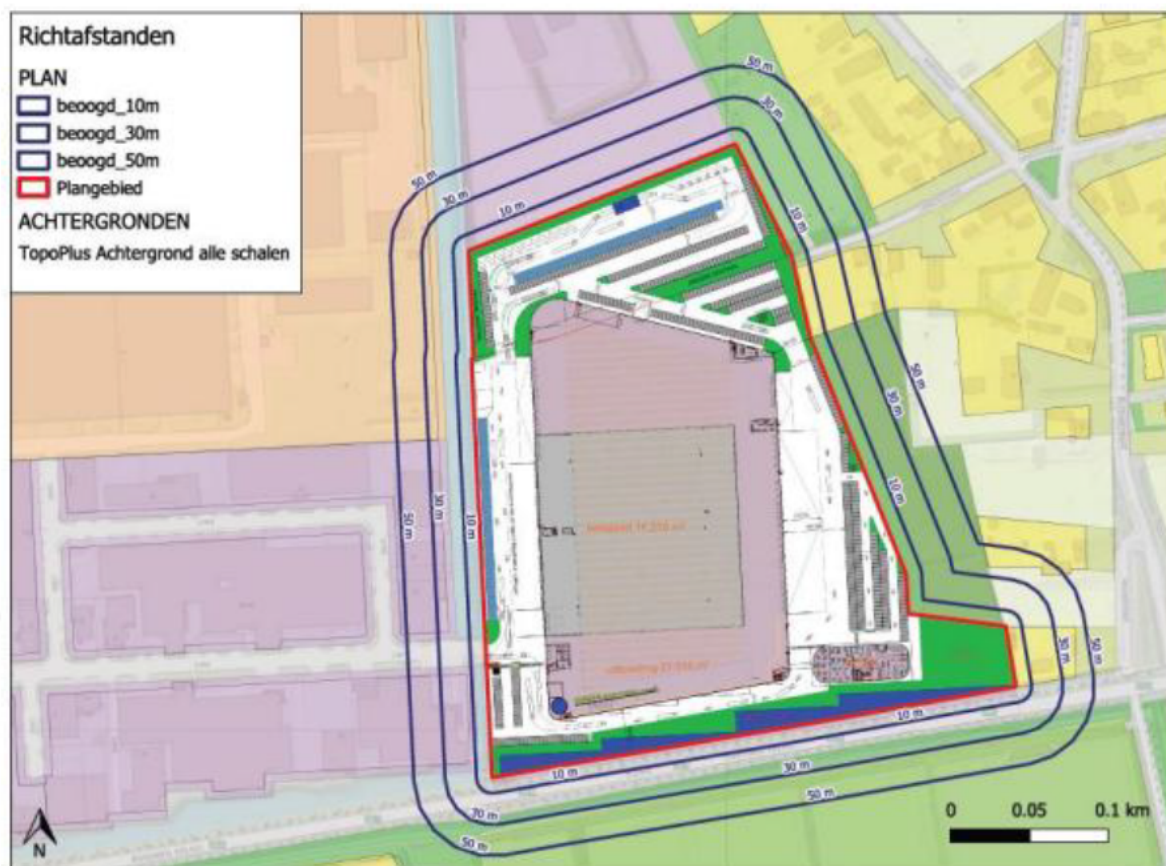
Uitwaartse milieuzonering

Het bestaande en boogde warehouse (magazijn/distributiecentrum) vormt een milieubelastende functie. De richtafstanden behorende bij deze functie zijn opgenomen in tabel 2. De richtafstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk (met oog op de woningen aan Lankes).

Tabel 2. Richtafstanden beoogde milieubelastende functie

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Distributiecentrum	52102, 52109; Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	50
Vigerend BP: milieucategorie 3.1	Maximaal planologisch	50	50	50	50

De richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2 en op de kaart in bijlage I.



Afbeelding 2. Richtafstanden



De richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid en gevaar overlapt met de woningen aan Nieuwstraat 24 en Lankesstraat 1.

Bij de woning aan Nieuwstraat 24 is geen hinder vanwege het beoogde plan te verwachten, aangezien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten op grote afstand van deze woning plaatsvinden. Tussen het bouwvlak van deze woning en het bedrijf is een groenstrook van meer dan 50 meter breed gepland. Bovendien geldt voor deze woning het omgevingstype gemengd gebied, aangezien deze direct aan de hoofdinfrastructuur is gelegen, namelijk de N264, Rondweg Volkel. Voor deze woning is de richtafstand van 30 meter tot een gemengd gebied op zijn plaats. Aan die richtafstand wordt voldaan.

Dit geldt echter niet voor de woning aan Lankesstraat 1. Deze woning is gelegen in een rustig buitengebied. Het bestemmingsplan staat herbouw van de woning tot op 5 meter van de perceelsgrens toe. Tussen het bouwvlak van deze woning en het bedrijf is een groenstrook van op zijn minst 5 meter breed gepland. De afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en een mogelijke locatie voor een gevoelig object binnen de woonbestemming bedraagt dan op zijn minst 10 meter. Dit houdt in dat niet wordt voldaan aan de richtafstand voor de aspecten geur, geluid en gevaar:

- Omdat niet wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid is separaat een onderzoek industrielawaai uitgevoerd.*
- Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor het aspect geur. Echter betreft dit geen distributiecentrum waarbij enige emissie van geur plaatsvindt, aangezien het om het transporteren van bedden en bijbehorende artikelen gaat. - Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. Echter, binnen de inrichting vinden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats die van invloed zijn buiten de inrichtingsgrens. Er is geen sprake van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het aspect gevaar vormt geen belemmering voor het plan.*
- Er wordt ook niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect gevaar. Echter, binnen de inrichting vinden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats die van invloed zijn buiten de inrichtingsgrens. Er is geen sprake van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het aspect gevaar vormt geen belemmering voor het plan.*

Inwaartse milieuzonering

Het beoogde distributiecentrum vormt (deels) een geurgevoelig object en mogelijk een beperkt kwetsbaar object. Er is geen sprake van een geluidgevoelig object of een relevante beoordelingslocatie voor stof.



De bedrijfsactiviteiten veroorzaken geen emissie van zichtbaar stof.

In de quickscan milieuaspecten 'Linie 27 Uden' van De Roever Omgevingsadvies ([bijlage 8](#)) is de milieuzonering vanwege de beoogde ontwikkeling onderzocht. De gronden binnen het bestemmingsplan 'Loopkant-Liessent' worden vanwege de bestaande bedrijvigheid gezien als het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het buurtschap Lankes. De gronden binnen het bestemmingsplan 'Lankes 2013' worden gezien als het omgevingstype rustig buitengebied, omdat daar geen sprake is van bedrijvigheid direct naast woningen. Uitzondering hierop is de woning aan de Nieuwstraat 24, voor deze woning geldt het omgevingstype 'gemengd gebied' aangezien deze woning direct aan de hoofdinfrastructuur is gelegen (N264, Rondweg Volkel). Als laatste worden de (eerste rij) woningen binnen het bestemmingsplan 'Volkel 2012' nog meegenomen in de toetsing, voor deze woningen wordt worst-case uitgegaan van een omgevingstype 'rustige woonwijk'. Uit voornoemde quickscan blijkt dat niet aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid wordt voldaan ter plaatse van de woning aan de Lankesstraat 1. Voor de overige woningen in de omgeving wordt wel aan de richtafstanden voldaan. Omdat niet overal aan de richtafstanden wordt voldaan is een nader onderzoek industrielawaai nodig. Deze rapportage is als [bijlage 9](#) aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door de beoogde inrichting aan de Linie 27 in Uden ter plaatse van omliggende woningen berekend. Getoetst is of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de omgeving en of het beoogde bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Inpasbaarheid in de omgeving (toetsing Activiteitenbesluit)

Uit de rekenresultaten (paragraaf 4.1) blijkt dat ter plaatse van alle woningen in de omgeving aan de grenswaarden voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat de beoogde inrichting inpasbaar is in de omgeving.

Woon- en leefklimaat (toetsing RO)

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveaus

Uit de rekenresultaten blijkt dat, rekening houdend met het geluidscherm van (deels) 6,5 meter hoog en (deels) 4,5 meter hoog zoals toegelicht in paragraaf 3.3, ter plaatse van alle woningen in de omgeving aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Daarmee is ter plaatse van alle woningen in de omgeving



sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Indirecte hinder

Uit de rekenresultaten (paragraaf 4.2.3) blijkt dat ter plaatse van een aantal woningen gelegen op het bedrijventerrein overschrijdingen van de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering worden berekend in het kader van de indirecte hinder. Ter plaatse van alle woningen wordt wel aan de grenswaarden uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan.

In paragraaf 5.1 is toegelicht dat maatregelen aan de bron voor geluidreducties kunnen zorgen door het inzetten van elektrische voertuigen. Hiermee wordt echter nog steeds niet overal voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. Maatregelen in de overdracht zijn, zoals toegelicht in paragraaf 5.2 ten aanzien van de indirecte hinder niet mogelijk.

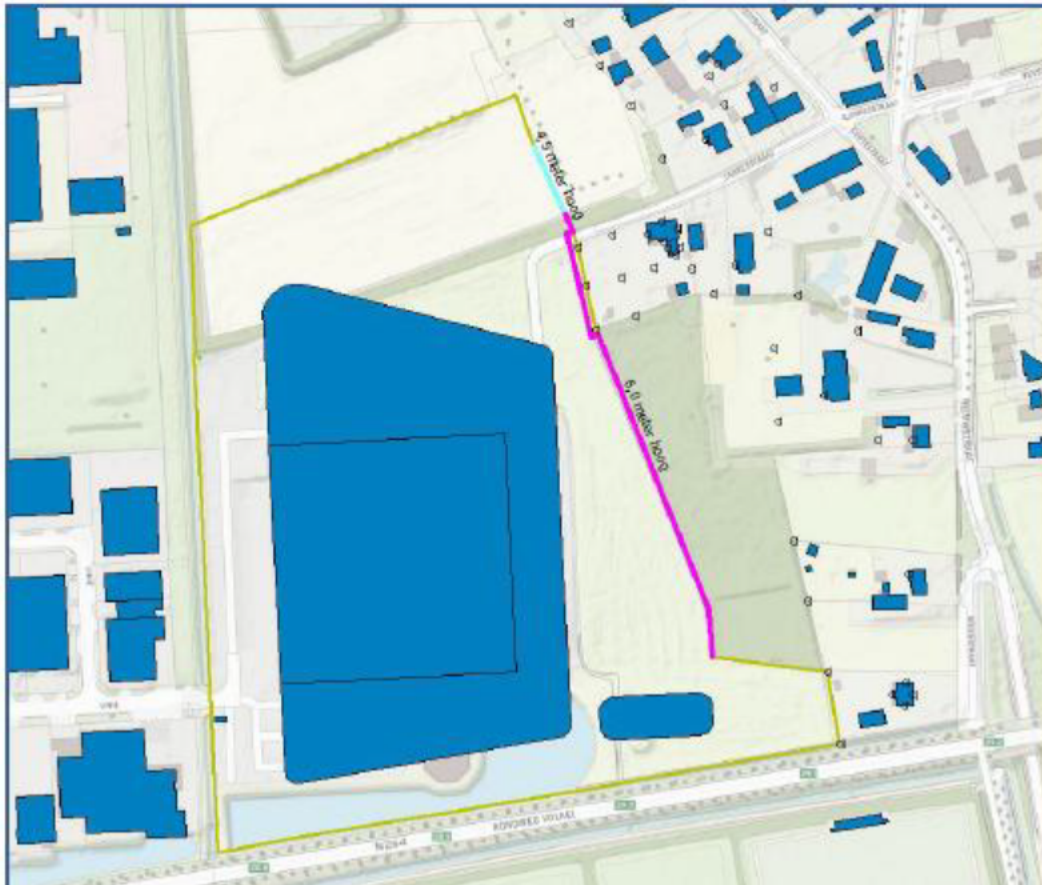
In paragraaf 5.3 is toegelicht dat voor de woningen aan de Linie 1, 4, 11, 40 en 42a én de woning aan de Oude Udenseweg 37 een gevelwering nodig is tot afgerond 23 dB. In de paragraaf is toegelicht dat het aannemelijk is dat aan deze geluidwering zal worden voldaan. Het bevoegd gezag zal bepalen of een nader onderzoek naar de geluidwering van gevels bij bestaande woningen op het bedrijventerrein noodzakelijk wordt geacht. Zo ja, dan zal medewerking nodig zijn van de desbetreffende bewoners.

De beoogde ontwikkeling zorgt, rekening houdend met het geluidscherm van (deels) 6,5 meter hoog en (deels) 4,5 meter hoog zoals toegelicht in paragraaf 3.3, niet voor onaanvaardbare hinder naar de omgeving.

Conclusie

Aangetoond is aangetoond dat, met het realiseren van de afschermende voorziening, aan alle richt- en grenswaarden wordt voldaan, ook de strengere richtwaarden voor een rustig gebied. Op navolgende afbeelding zijn de locaties van de twee geluidschermen weergegeven.





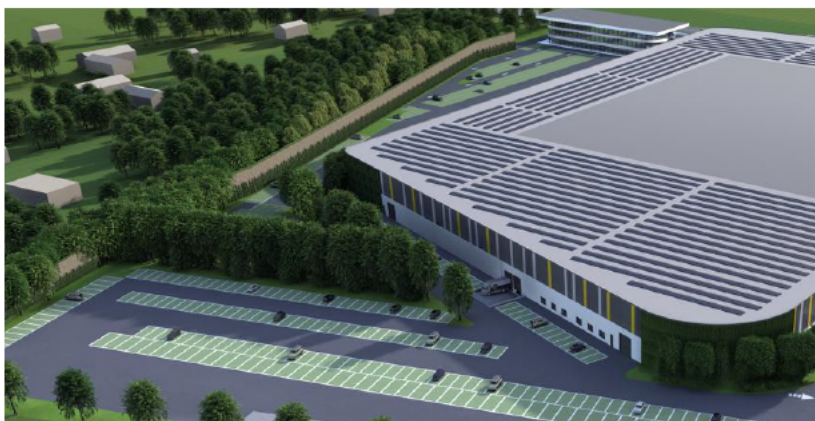
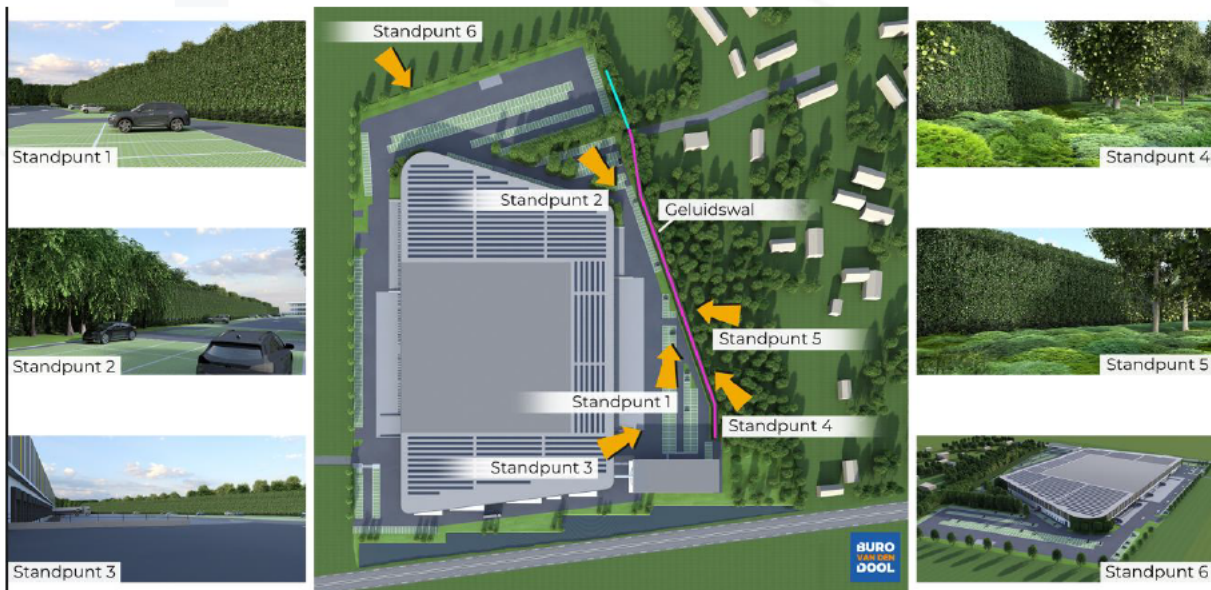
De aangegeven hoogte(n) gelden ten opzichte van het terrein van Beter Bed.

Een geluidwerende voorziening moet aan een aantal eisen voldoen.

1. Een geluidwerende voorziening moet bestaan uit een geheel gesloten structuur, er mag geen sprake zijn van te openen delen.
2. Een geluidwerende voorziening moet een massa hebben van ten minste 10 kg/m².

Hierna zijn enkele visualisaties / impressies opgenomen van een geluidscherm. Een geluidscherm maakt deel uit van de vergunningaanvraag (bron: Buro Van den Dool).





5.9 Akoestiek

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

De Roever Omgevingsadvies heeft in de vorm van een quickscan een beoordeling uitgevoerd van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de mogelijke planontwikkeling. Deze rapportage is als bijlage 8 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.

5.1. Soorten geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn grenswaarden opgenomen voor wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai. Verder moet vliegverkeerslawaai worden beoordeeld.

5.2. Wegverkeerslawaai

Het plan voorziet niet in de realisatie van geluidgevoelige objecten. Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het plan.

5.3. Industrielawaai

Het plan voorziet niet in de realisatie van geluidgevoelige objecten. Industrielawaai vanwege inrichtingen in de omgeving vormt geen belemmering voor het plan.



In hoofdstuk 2 is toegelicht dat separaat een onderzoek industrielawaai is uitgevoerd ten aanzien van de eigen bedrijfsactiviteiten.

5.4. Railverkeerslawaaai

Het plan voorziet niet in de realisatie van geluidgevoelige objecten. Railverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor het plan.

5.5. Vliegverkeerslawaaai

Het plan voorziet niet in de realisatie van geluidgevoelige objecten. Vliegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor het plan.

Het plan voorziet dus niet in de realisatie van geluidgevoelige objecten. Echter kan de bebouwing van het distributiecentrum mogelijk zorgen voor weerkaatsing van geluid afkomstig van vliegtuigen. Het zoveel als mogelijk toepassen van absorberende eigenschappen (zachte materialen, beplanting, reliëf in de gevels) zal de weerkaatsing kunnen beperken. Daarbij geldt dat een afschermende voorziening tussen het distributiecentrum en de woningen ten oosten daarvan ook een positief effect kunnen hebben op de reflectie van het geluid van het gebouw, zeker wanneer ook voor de afschermende voorziening wordt uitgegaan van absorberende eigenschappen (grondwal, begroeiing of reliëf).

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het plan geen belemmeringen op..

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede



ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeelt moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Grenswaarden voor de voor luchtverontreiniging relevante stoffen:

- o Stikstofdioxide NO_2 : 40 $\mu g/m^3$ als kalenderjaargemiddelde;
- o Fijnstof PM_{10} : 40 $\mu g/m^3$ als kalenderjaargemiddelde en 50 $\mu g/m^3$ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden;
- o Fijnstof $PM_{2,5}$: 25 $\mu g/m^3$ als kalenderjaargemiddelde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze,



bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

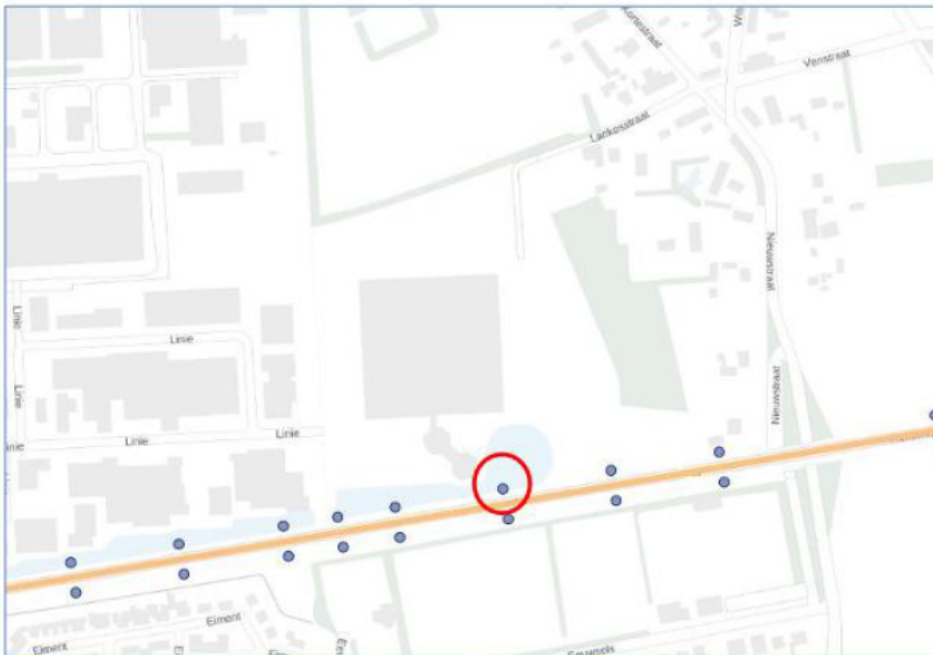
Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(gebied)

De Roever Omgevingsadvies heeft in de vorm van een quickscan een beoordeling uitgevoerd van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de mogelijke planontwikkeling. Deze rapportage is als bijlage 8 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.

Uit de uitsnede van de kaart bij het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit op afbeelding 4 blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.





Afbeelding 4. Uitsnede van de kaart bij Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit d.d. 28-11-2024

Detailgegevens	x: 173599 y: 406582
Receptor wegverkeer	17278718_17360014065828
Concentraties NO ₂	µg/m ³
Achtergrondconcentratie (GCN)	13,31
Correctie op GCN	0
Correctie dubbeltelling HWN	0
Achtergrond gecorrigeerd	13,31
SRM1 bijdrage NO _x	0
SRM2 bijdrage NO _x	6,9859
SRM1 concentratie	0
SRM2 concentratie	1,4914
Bijdrage van NO ₂ uit NO en O ₃	2,3145



Totale concentratie NO ₂	17,1159
Concentraties PM₁₀	µg/m³
Achtergrondconcentratie (GCN)	19,3
Correctie op GCN	0
Correctie dubbeltelling HWN	0
Achtergrond gecorrigeerd	19,3
SRM1 concentratie	0
SRM2 concentratie	0,3044
Totale concentratie PM ₁₀	19,6044
Totaal overschrijdingsdagen PM ₁₀	7,3
Concentraties PM_{2,5}	µg/m³
Achtergrondconcentratie (GCN)	11,35
Correctie op GCN	0
Correctie dubbeltelling HWN	0
Achtergrond gecorrigeerd	11,35
SRM1 concentratie	0
SRM2 concentratie	0,1071
Totale concentratie PM _{2,5}	11,4571

Het project zelf zal niet leiden tot een overschrijding van grenswaarden voor luchtkwaliteit ter plaatse van de beoordelingslocaties in de omgeving. De meest relevante emissiebronnen zijn voertuigbewegingen met personenwagens en vrachtwagens. Er zijn geen grote emissiebronnen zoals grote stookinstallaties of andere industriële bronnen. Er is geen reden voor nader onderzoek naar dit aspect.

De aantallen voertuigbewegingen zijn bepaald conform opgave van initiatiefnemer en de memo 'Verkeerseffecten uitbreiding Beter Bed- Linie Uden', Exante, d.d. 14 juni 2024. Het komt neer op (dagelijks, extra) 800 bewegingen met lichte voertuigen en 100 bewegingen met zware voertuigen. Op dit moment zijn 60% van de lichte voertuigen elektrisch aangedreven en 7% van de zware voertuigen elektrisch aangedreven. Voor het jaar van realisatie wordt uitgegaan van 2026. Vanaf 2026 zal 100% van de lichte voertuigen elektrisch aangedreven zijn. Vanaf 2025 komen er zware voertuigen op de markt met een goede reikwijdte waardoor meer nieuwe zware voertuigen elektrisch aangedreven zullen zijn. Per 1 januari 2028 wanneer de wetgeving van de emissievrije zones in de steden geen dieselauto's meer toestaat, zal tussen de 30 en 50% van de zware voertuigen elektrisch worden aangedreven. Dit zal de jaren daarna verder toenemen afhankelijk van de technische ontwikkelingen in de bedrijfswagenmarkt en stroomvoorzieningen ter plaatse. Voor het jaar



van realisatie (2026) gaan wij uit van 100% elektrisch aangedreven lichte voertuigen en (worst-case de huidige) 7% elektrisch aangedreven zware voertuigen. Dit komt neer op 93 extra voertuigbewegingen met zwaar verkeer met een verbrandingsmotor.

Uit de NIBM-tool blijkt dat deze extra verkeersgeneratie niet significant van invloed is op de luchtkwaliteit:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	93
Aandeel vrachtverkeer	100.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1.12
PM ₁₀ in µg/m ³	0.06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.11 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).



Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

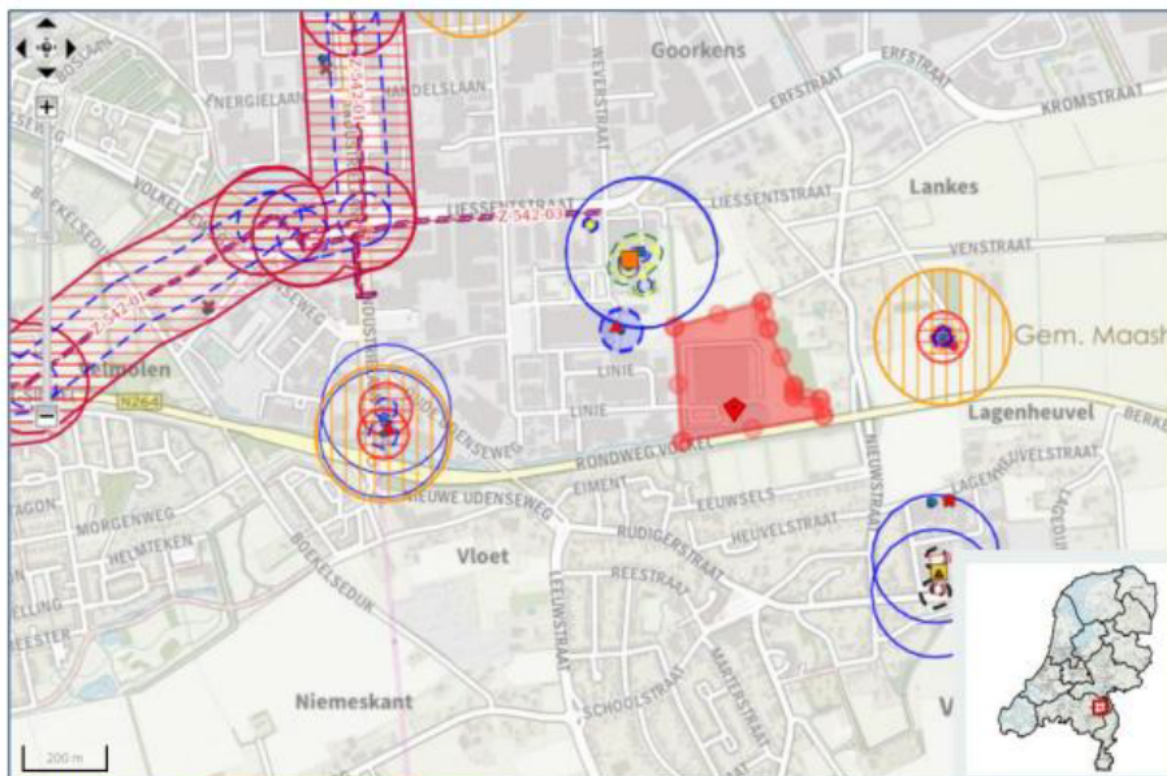
In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(gebied)

De Roever Omgevingsadvies heeft in de vorm van een quickscan een beoordeling uitgevoerd van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de mogelijke planontwikkeling. Deze rapportage is als bijlage 8 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.

Op basis van gegevens van de Risicokaart zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen en invloedsgebieden zijn weergegeven op afbeelding 5.





Afbeelding 5. Risicobronnen en invloedsgebieden

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen inrichtingen die relevant zijn vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beoogde gebouw ligt echter buiten de invloedsgebieden van die inrichtingen.

Wegen

Ten zuiden van het plangebied Linie 27 in Uden loopt op 150 meter afstand de transportweg 'Rondweg Volkel'. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Aangezien het plangebied binnen de risicocontouren van deze weg ligt, is een nadere beschouwing van de externe veiligheidsrisico's conform artikel 8 van het Bevt noodzakelijk. Deze is als bijlage II bijgevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico minder dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde zal bedragen. Conform het Bevt, artikel 8, lid 2 is een nadere berekening niet nodig en kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient alleen aandacht besteed te worden aan de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op Rondweg Volkel (artikel 7, Bevt).



Op ongeveer 780 meter van het plangebied loopt de Lippstadt-singel. Over deze transportweg worden onder andere gevaarlijke stoffen uit de categorie LT2 vervoerd². GT4 heeft een invloedsgebied van 880 meter³. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording voor het scenario toxisch. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied bij een calamiteit en de mogelijkheden tot het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied. In samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant-Noord is een standaard verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage III.

De Veiligheidsregio dient conform artikel 9 van het Bevt om advies gevraagd te worden. Dit advies is aangevraagd en zal als bijlage bij het plan te worden gevoegd.

Spoorwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Waterwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

5.12 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en spuitzones

De Roever Omgevingsadvies heeft in de vorm van een quickscan een beoordeling uitgevoerd van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de mogelijke planontwikkeling. Deze rapportage is als bijlage 8 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Navolgend zijn de conclusies uit de rapportage van De Roever Omgevingsadvies letterlijk overgenomen.

8.1. Veehouderijen

Onderhavig voornemen voorziet in de uitbreiding van een bedrijf en is er in beide gevallen geen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen.

8.2. Spuitzones



In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

8.3. Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen. Het aspect hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het plan.

Onderhavig voornemen voorziet in de uitbreiding van een bedrijf en is er in beide gevallen geen sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect volksgezondheid. Het voornoemde stappenplan hoeft daarom voor dit voornemen niet te worden doorlopen en een advies van de GGD is niet nodig.

5.13 Verkeer en parkeren

De gemeente Maashorst streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet zijn en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Ter onderbouwing van het plan heeft onderzoeksbureau Exante een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersbewegingen op aan liggende wegen in de toekomstige situatie. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 10 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Met de uitbreiding van het warehouse en de oprichting van het nieuwe kantoor wordt de vraag naar parkeerplekken vergroot. Navolgende berekening toont aan dat (ruimschoots) aan de gemeentelijke parkeernorm wordt voldaan.



6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben afspraken gemaakt over kostenverhaal en locatie-eisen welke middels anterieure overeenkomst juridisch zijn vastgelegd.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit de planmaatregel voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Omgevingsdialoog

Uit de reeds gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat de directe omgeving de ontwikkelingen kritisch volgt, maar er heerst geen negatieve grondhouding ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling.

Het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is als bijlage 13 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



8. CONCLUSIE

De initiatiefnemer heeft met onderhavige rapportage een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit is gebleken dat het voorgenomen plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

