



Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid te Uden/Volkel

OPGESTELD VOOR:
GEMEENTE MAASHORST

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

22-10-2024
REFERENTIE 20210582

**Bestemmingsplan Bedrijventerrein
Hoogveld-Zuid te Uden/Volkel**

In opdracht van:
Gemeente Maashorst

Opgesteld door:
CPe

Projectnummer:
20210582

Documentnaam:
Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid_vastgesteld_1_Toelichting

Datum:
22-10-2024

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D04			22 oktober 2024

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.0	Planbeschrijving	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
2.4	Ruimtelijke structuur	13
2.5	Functionele structuur	15
3.0	Beleid	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Gemeentelijk beleid	35
3.4	Conclusie	37
4.0	Omgevingsaspecten	38
4.1	Bodemkwaliteit	38
4.2	Geluid (wet geluidhinder)	39
4.3	Bedrijven en milieuzonering	40
4.4	Luchtkwaliteit	42
4.5	Natuur	43
4.6	Stikstof	47
4.7	Water	48
4.8	Geur	52
4.9	Externe veiligheid	54
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	58
4.11	Niet-Gesprongen explosieven	60
4.12	Militair vliegveld Volkel	61
4.13	Duurzaamheid en klimaat	63
4.14	Overige aspecten	64
4.15	M.e.r.-beoordeling	65
5.0	Juridische planbeschrijving	66
5.1	Inleiding	66
5.2	Toelichting bestemmingen	66
6.0	Uitvoerbaarheid	70
6.1	Economische uitvoerbaarheid	70
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70

Bijlagen

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid Uden, KuiperCompagnons, d.d. oktober 2024;
- Bijlage 2: Verkeersanalyse Hoogveld-Zuid te Uden, Stantec, d.d. 17 juni 2022;
- Bijlage 3: Kruispuntanalyse Kromstraat-Jagersveld te Uden, Stantec, 14 december 2022;
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Bedrijventerrein Hoogveld Uden, d.d. 7 januari 2020;
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid Uden, Stantec, d.d. 14 september 2022;
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek cumulatie van omgevingsgeluiden ihkv Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid Uden, Stantec, d.d. 17 mei 2024;
- Bijlage 7: Onderzoek luchtkwaliteit Hoogveld-Zuid Uden, Stantec, d.d. 31 maart 2023;
- Bijlage 8: Quickscan soortenbescherming Hoogveld-Zuid, Id-verde, d.d. 25 maart 2022;
- Bijlage 9: Aanvullend soortenonderzoek Hoogveld-Zuid, Id-verde, d.d. 19 september 2022;
- Bijlage 10: Activiteitenplan Hoogveld-Zuid, Id-verde, d.d. 26 september 2022;
- Bijlage 11: Memo stikstof Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid Uden, Stantec, d.d. 10 november 2023;
- Bijlage 12: Waterhuishoudkundig plan Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid Uden, Antea group, d.d. 13 juni 2023;
- Bijlage 13: Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij Hoogveld-Zuid Uden, Stantec, d.d. 9 februari 2023;
- Bijlage 14: Quickscan externe veiligheid, Hoogveld-Zuid Uden, Stantec, d.d. 10 mei 2022;
- Bijlage 15: Niet Gesprongen Explosieven – Proces-verbaal van Oplevering, REASeuro, d.d. 2 december 2020;
- Bijlage 16: Advies bestemmingsplan Hoogveld-Zuid te Uden, Veiligheidsregio Brabant-Noord;
- Bijlage 17: M.e.r.-aanmeldnotitie Hoogveld-Zuid;
- Bijlage 18: Onderzoek aanwezigheid Peelrandbreuk t.b.v. inrichting Hoogveld-Zuid, Antea Group, d.d. 16 augustus 2024
- Bijlage 19: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De vraag naar geschikte ruimte voor bedrijventerreinen groeit. Bedrijven die zich in de regio van Uden willen vestigen kunnen dat momenteel niet, omdat er niet voldoende ruimte is. Aan de zuidoostzijde van de kern van Uden bevindt zich het bestaande bedrijventerrein 'Goorkens-Hoogveld'. De gemeente wil dit bestaande gebied uitbreiden om te kunnen voldoen aan de vraag naar voldoende bedrijfsruimten. De naam van deze uitbreiding is 'Hoogveld-Zuid'.

Met de ontwikkeling van Hoogveld-Zuid wil de gemeente Maashorst zich inzetten voor bestaande MKB-bedrijven die willen doorgroeien. De gemeente heeft in het meest recente bestuursakkoord, maar ook eerder, een duidelijke ambitie uitgesproken om aantrekkelijk te zijn voor bedrijven in de MKB-sector.

De gemeente is voornemens om, gezien de huidige en toekomstige vraag naar bedrijventerrein, het gebied ten zuidoosten van dit bestaande bedrijventerrein te bestemmen als nieuw bedrijventerrein. In verschillende beleidsstukken is voorgesorteerd op deze ontwikkeling en de behoefte is in regionaal verband afgestemd. De behoefte blijkt ook uit de vele bedrijven die zich reeds bij de gemeente hebben gemeld.

Het vigerende bestemmingsplan staat deze voorgenomen ontwikkeling echter niet toe. Om deze reden is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en maakt de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk.

1.2 PLANGEBIED



Figuur 1.1: Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het stedelijk gebied van Uden. Ten noorden van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein waarvan het voorgenomen bedrijventerrein een uitbreiding is. Ten westen ligt het buurtschap Lankes. In dit buurtschap wordt veelal gewoond en tussen het plangebied en het buurtschap ligt een groene overgangszone. Ten zuiden van het plangebied ligt een zonnenveld met zonnepanelen. Aan de oostelijke zijde, aan de Zeelandsedijk, ligt het Dierenpark Zie-Zoo met bijbehorende faciliteiten. Aan deze weg liggen ook diverse woningen. Tenslotte ligt ten noordoosten van het plangebied de militaire vliegbasis Volkel.

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- De Kromstraat aan de noordzijde;
- De Zeelandsedijk aan de oostzijde;
- De Venstraat aan de zuidzijde;
- Een sloot (A-watergang), die nu de overgang naar het agrarisch gebied vormt, aan de westzijde.

In figuur 1.1 (zie vorige pagina) is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Uden op 20 februari 2014. Binnen dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. Voor de laatste categorie is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 43' opgenomen, waarmee de gronden zijn bestemd voor een autobedrijf.

Binnen het bestemmingsplan zijn ook enkele gebiedsaanduidingen opgenomen:

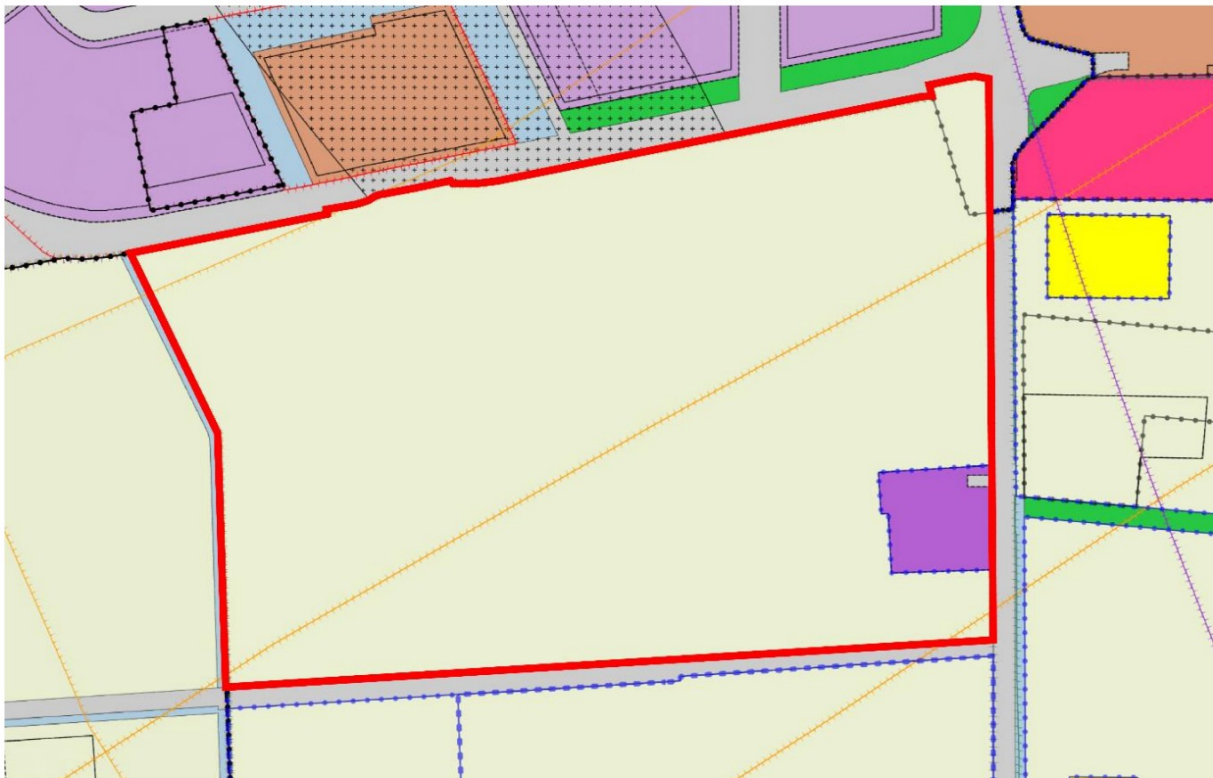
- Geluidzone – industrie
- Luchtvaartverkeerzone – ils-zone 4
- Overige zone - Deelgebied gemengd
- Overige zone – beperkingen veehouderij
- Vrijwaringszone – radar

Voor het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017', dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Uden op 22 juni 2017. Op 12 september 2018 volgde een uitspraak van de Raad van State, maar dit heeft niet tot noemenswaardige veranderingen geleid. In dit bestemmingsplan zijn de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – luchtvaart 40-45 ke' en 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zijn wel 'Geluidzone – industrie' en 'Overige zone – beperkingen veehouderij' opgenomen.

Hieronder wordt kort uiteengezet welke invloed de gebiedsaanduidingen hebben:

- **Geluidzone – industrie:** ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.
- **Luchtvaartverkeerzone – ils-zone 4:** vanwege de nabijheid van vliegbasis Volkel is er een beperking van de maximaal toelaatbare hoogte van objecten. Binnen deze zone mogen de objecten niet hoger zijn dan 31,8 m + NAP.

- **Vrijwaringszone – radar:** binnen deze aanduiding mag de maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne.
- **Overige zone – beperkingen veehouderij:** deze aanduiding is bedoeld om intensieve veehouderij te concentreren.
- **Overige zone - Deelgebied gemengd:** deze aanduiding heeft betrekking op belemmeringen bij de bouw mogelijkheden ter plaatse. Het bruto-vloeroppervlakte van statische binnenopslag mag niet meer bedragen dan 1000 m².



Figuur 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van de plannen.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Uden is ontstaan uit een aantal agrarische buurtschappen, die in het begin van de 19^e eeuw verspreid in het agrarische landschap lagen. Vanaf halverwege de 19^e eeuw heeft een verdichting plaatsgevonden langs de verbindende wegen tussen deze buurtschappen. In 1873 werd de spoorlijn tussen Boxtel en Duitsland aangelegd waarna er steeds meer bedrijvigheid rondom het station gevestigd werd. In het begin van de 20^e eeuw maakte het plangebied van dit bestemmingsplan deel uit van het heidegebied van de Peelsche Heide. Rond de buurtschappen en langs de aanwezige waterlopen was het heidegebied in deze periode reeds in cultuur gebracht, in de vorm van weilanden en akkergronden. Vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw breidde de dorpsbebouwing van Uden zich verder uit langs secundaire wegen en werden tussenruimtes opgevuld. Tot de Tweede Wereldoorlog bleef de ontwikkeling van Uden echter beperkt. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd de kern wezenlijk verder uitgebreid. Met de aanleg van de Rondweg en de Industrielaan ontstonden strakke grenzen rondom Uden. De ruimtes binnen de Rondweg werden grotendeels ingevuld met planmatige woningbouw, waarbij voormalige buurtschappen werden opgenomen in de nieuwe woonbuurten. Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw zijn ten oosten van de Industrielaan bedrijventerreinen ontwikkeld: in het zuiden de bedrijventerreinen Loopkant-Liessent, Goorkens en Hoogveld en in het noorden het bedrijventerrein Vluchtoord.



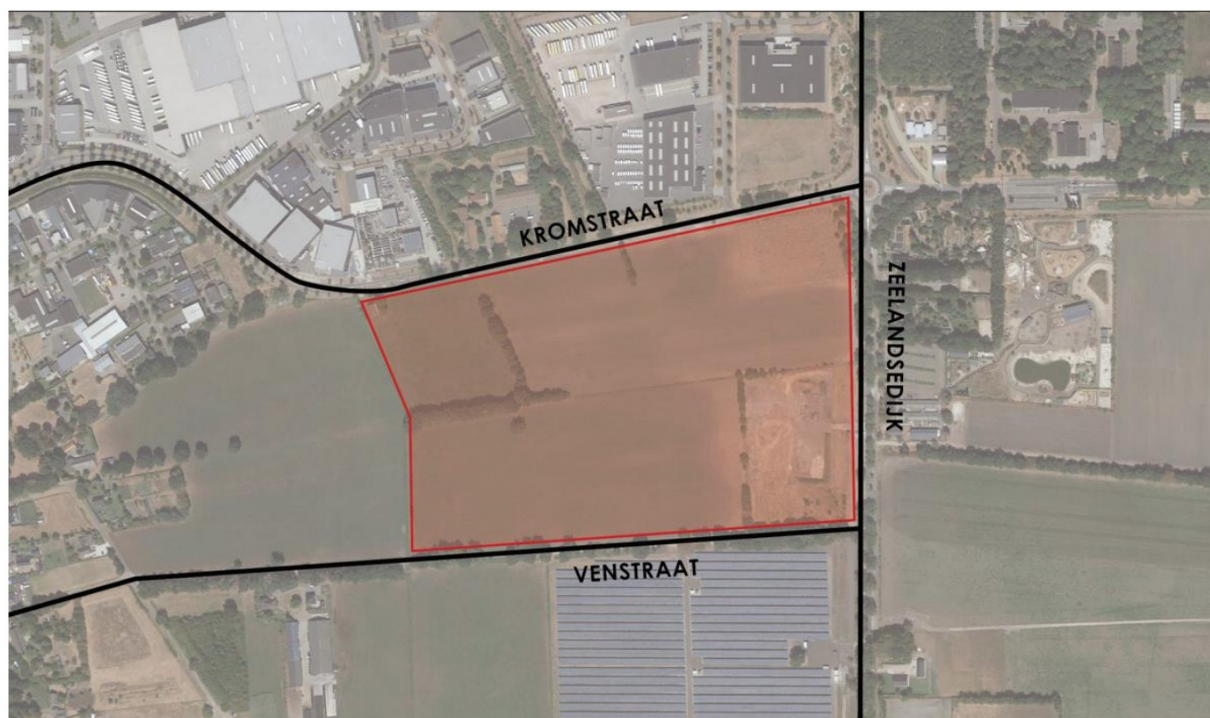
Figuur 2.1: Historische ontwikkeling van het plangebied

Het bedrijventerrein Goorkens is vanaf eind vorige eeuw ontwikkeld om voor de korte termijn een voldoende aanbod aan bedrijfsterreinen in verschillende categorieën veilig te stellen. De gemeente streefde naar het op peil houden van een voldoende groot aanbod van terreinen voor de vestiging van bedrijven in zowel de industriële sector als in andere sectoren (zoals bouwnijverheid, nutsbedrijven en transport). Het zuidwestelijke deel van Goorkens, dat naast het buurtschap Lankes ligt, is specifiek bedoeld voor kleinere lokale bedrijven.

Het bedrijventerrein Hoogveld wordt beschouwd als een uitbreiding van Goorkens. Dit terrein is vanaf 2002 ontwikkeld, omdat de behoefte aan nieuw bedrijventerrein groot was en er sprake was van lange wachtlijsten van ondernemers. In de huidige situatie is de oorspronkelijke structuur van het gebied Goorkens/Hoogveld nog steeds herkenbaar. De randen van het bedrijventerrein, die aan de noord- en oostzijde bestaan uit ruime groenstroken, vormen een strikte scheiding tussen het bedrijventerrein en het buitengebied. De behoefte aan nieuw bedrijventerrein blijkt nog steeds groot te zijn. Om dezelfde reden, als de eerdere uitbreiding van Goorkens, wordt nu het bedrijventerrein Hoogveld verder uitgebreid in zuidelijke richting.

2.2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied wordt, in de huidige situatie, voor het grootste gedeelte gevormd door agrarisch gebied in de vorm van (onbebouwd) akkerland. In het gebied zijn verschillende boomstructuren te herkennen. Zo wordt de zuidelijk gelegen Venstraat begeleid door een bomenrij en ligt in het westelijk deel van het plangebied een houtwal. In het zuidoostelijk deel van het plangebied is een gronddepot gelegen. Dit depot wordt voor een groot deel afgebakend door verschillende bomen. De oostelijk gelegen zone, naast de Zeelandsedijk, is ingericht als ecologische zone. In het plangebied zijn diverse watergangen gelegen. Slechts op twee plaatsen in het plangebied is bebouwing opgericht. In het uiterste noordwestelijke puntje en op het gronddepot is sprake van kleinschalige bebouwing. Het overige deel van het plangebied is onbebouwd. In figuur 2.1 is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Figuur 2.2: Luchtfoto huidige situatie in het plangebied

In de afbeeldingen 2.3, 2.4, 2.5 zijn verschillende impressies van de huidige situatie op straatniveau weergegeven.



Figuur 2.3: Impressie van de Venstraat (links) en het gronddepot (rechts), gezien vanaf de Zeelandsedijk



Figuur 2.4: Impressie van bestaande bebouwing, de groenstructuren en het grasland, gezien vanaf de Kromstraat.



Figuur 2.5: Impressie van de ecologische zone en het agrarische land, gezien vanaf de Kromstraat

2.3 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

In de aanloop naar dit bestemmingsplan is door KuiperCompagnons een stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan voor het nieuwe bedrijventerrein zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn de basis voor de stedenbouwkundige structuur van de verkaveling van het terrein.

Eenzijds gaat het om ruimtelijke uitgangspunten en anderzijds zijn op het gebied van duurzaamheid randvoorwaarden geformuleerd. In figuur 2.6 zijn deze uitgangspunten, waar mogelijk, weergegeven.



Figuur 2.6: Stedenbouwkundige uitgangspunten bedrijventerrein 'Hoogveld-Zuid' (bron: KuiperCompagnons d.d. okt 2021)

Ruimtelijk relevante uitgangspunten

Groenstructuren en ecologische waarden

Eén van de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten is dat de bestaande groenstructuren (bomen en houtwallen), indien deze waardevol zijn, zoveel mogelijk worden behouden en worden ingepast in de toekomstige stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein.

Aan de oostzijde vormt de ecologische zone langs de Zeelandsedijk een uitgangspunt en begrenzing voor het plangebied. Het uitgangspunt is om deze zone zo veel mogelijk te respecteren bij de toekomstige verkaveling.

Overgang richting Lankes

Aan de westzijde van het plangebied ligt buurtschap Lankes. Bij de stedenbouwkundige verkaveling dient hier rekening mee gehouden te worden en dient aan deze zijde zoveel mogelijk groen of andere

functies (geen gebouwen) te worden gesitueerd. In de westelijke groenstrook van Hoogveld-Zuid kan bovendien ook ruimte worden gecreëerd voor wandel- en fietspaden, om zo voor een betere overgang te zorgen tussen het bedrijventerrein en Lankes. De uit te geven percelen in het westelijke deel van Hoogveld-Zuid zullen tevens kleiner van aard zijn, waardoor er meer ruimte is tussen de gebouwen.

Gronden toekomstig bedrijventerrein

In het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt in de huidige situatie een gronddepot. Bij de verkaveling is het vertrekpunt geweest dat dit depot meegenomen wordt in de ontwikkeling van het toekomstige bedrijventerrein.

Uitgeefbaarheid en omvang kavels

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan dient daarbij te worden gestreefd naar een maximale uitgeefbaarheid van 75% van het plangebied. Dit komt neer op circa 12,5 hectare. In het plan moet in ieder geval ruimte bestaan voor een grote kavel van circa 50.000 m².

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de noordoostelijke en de zuidoostelijk gelegen kavels dient op het bedrijventerrein gerealiseerd te worden en niet aan de Zeelandsedijk, de Venstraat of de Kromstraat. Dit heeft te maken met een ander uitgangspunt. Aan de Zeelandsedijk en aan de Kromstraat dient sprake te zijn van representatieve zijdes.

In de verdere toekomst wordt mogelijk het zonneveld, dat ten zuiden van het plangebied ligt, ook getransformeerd tot bedrijventerrein. Om een logische ontsluiting te kunnen realiseren én de representativiteit van de Zeelandsedijk te behouden, dient hier in dit stedenbouwkundig plan al op geanticipeerd te worden.

De toekomstige ontsluiting dient te worden gerealiseerd aan de Kromstraat. De bedoeling is, zoals figuur 2.6 laat zien, dat dit door middel van twee ontsluitingen op de Kromstraat wordt gerealiseerd. In de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien.

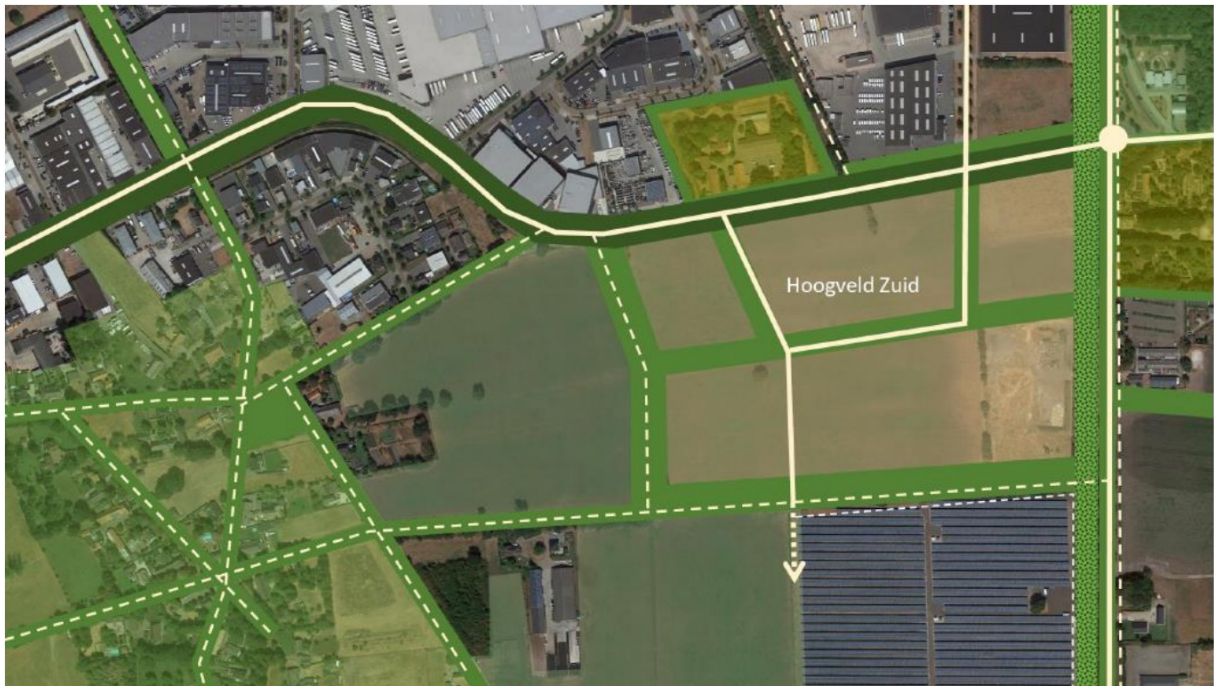
Uitgangspunten duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid zijn voor het opstellen van het stedenbouwkundige plan een aantal uitgangspunten geformuleerd. Zo dient er ruimte te zijn voor natuur en ecologie. Daartoe dient ruimte gereserveerd te worden voor groenblauwe bufferzones. Daarnaast zijn extra groene zones in het plan opgenomen om de borgen dat deze ruimte ook wordt benut.

De te realiseren bedrijfsgebouwen dienen energieneutraal te zijn. In het plangebied dient sprake te zijn van minimaal 60 mm dynamische regenwaterberging. De kaveleigenaar dient op de kavel een 60 mm waterberging te realiseren. Ten aanzien van openbare verharding worden in het openbaar gebied groenzones met wadi's aangelegd om overtollig water op vangen (zie ook paragraaf 4.7).

2.4 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De ruimtelijke structuur van het toekomstige bedrijventerrein is gebaseerd op de omliggende groenblauwe structuren. Deze structuren zijn vervolgens vertaald in een groenblauw raamwerk. Figuur 2.7 toont het ruimtelijk concept van het bedrijventerrein met dit groenblauwe raamwerk.



Figuur 2.7: Impressie van het ruimtelijk concept met het groenblauwe raamwerk (bron: KuiperCompagnons d.d. oktober 2021)

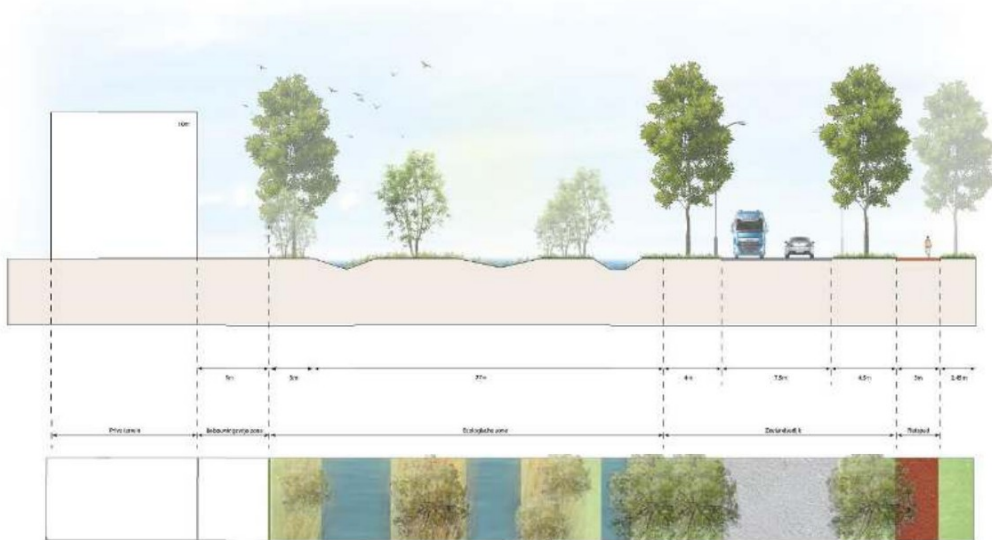
Een belangrijke en herkenbare landschappelijke pijler in de omgeving van het plangebied is de Venstraat. Deze straat wordt begeleid door bomen en kent geen directe aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op het bedrijventerrein. Omdat de Venstraat buiten het plangebied ligt, blijft de kwaliteit van zowel de bomenlaan als het zandpad behouden en onaangetaast. Een andere, reeds aanwezige, landschappelijke waarde is de ecologische zone die grenst aan de Zeelandsedijk aan de oostzijde. Deze zone wordt in de toekomstige situatie gerespecteerd en als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Ter versterking van de ecologische zone wordt op de overgang van de bedrijfspercelen naar de groenzone een 3 meter brede bossingel aangeplant.

Daarnaast liggen in het westelijk deel van het plangebied een aantal bestaande beeldbepalende houtwallen. Deze houtwallen zijn in de stedenbouwkundige verkaveling één van de dragers van het groen-blauwe raamwerk. De houtwal vormt ook de basis voor de oost-westelijke groene inrikker die het bedrijventerrein onderverdeelt in een noordelijk en zuidelijk deel. Vanuit daar loopt ook een noord-zuidelijk gelegen houtwal. De bestaande houtwallen zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd als houtwal.

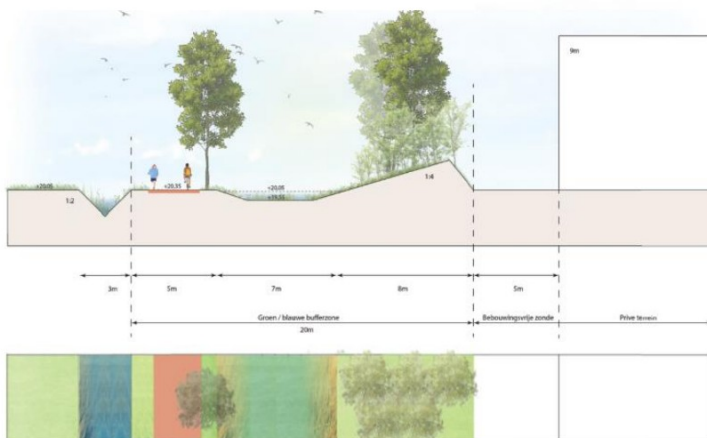
Vanuit het bestaande bedrijventerrein Hoogveld aan de noordkant zijn twee groenstructuren te herkennen. De meest oostelijke van deze twee wordt, over de volle lengte, in het plangebied doorgezet. Deze groenstructuur begeleidt de ontsluiting van het huidige en nieuwe bedrijventerrein, maar ook van een eventuele toekomstige uitbreiding aan de zuidkant. Het groenblauwe raamwerk vormt de basis voor de landschappelijke inpassing van Hoogveld-Zuid, zoals die in het stedenbouwkundig plan is opgenomen. Daarmee biedt het groenblauwe raamwerk structuur aan het bedrijventerrein en wordt het terrein verdeeld in verschillende uitgeefbare gebieden die variëren in omvang en situering. Het groene raamwerk is weergegeven in figuur 2.8.



Figuur 2.8: Landschappelijke inpassing stedenbouwkundig plan (bron: KuiperCompagnons d.d. oktober 2021)



Figuur 2.9 Profiel Ecologische zone Zeelandsedijk



Figuur 2.10 Profiel Groen-blauwe bufferzone westzijde plangebied

2.5 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Stedenbouwkundige hoofdstructuur en verkaveling

Het groenblauwe raamwerk uit figuur 2.7 is in het stedenbouwkundig plan uitgewerkt in de landschappelijke inpassing uit figuur 2.8, en vervolgens vertaald in de stedenbouwkundige hoofdstructuur voor Hoogveld-Zuid. Deze is weergegeven in figuur 2.11.



Figuur 2.11: Stedenbouwkundige hoofdstructuur (d.d. oktober 2024)

Hierop is te zien dat de groenblauwe structuren het bedrijventerrein onderverdelen in vijf bouwvelden met uitgeefbaar terrein. Deze bouwvelden variëren in grootte. Ten noorden van de groene dooradering ontstaan zo drie bouwvelden, aan de zuidkant bevinden zich twee bouwvelden.

In afbeelding 2.12 is een impressie van een indicatieve verdere verkaveling weergegeven. In deze verkaveling is binnen bouwvelden ruimte gereserveerd voor kavels met een verschillende grootte. De kleinste kavels kennen een omvang van circa 1.000 m² en de grootste kavel kent een omvang van circa 50.000 m² (zie bijlage 1). Hierdoor is het bedrijventerrein aantrekkelijk voor veel verschillende vormen van bedrijvigheid.



Figuur 2.12: indicatie toekomstige kavelindeling

Een exacte verkaveling van de bouwvelden zal nog nader worden uitgewerkt. In dit bestemmingsplan zijn voor de bouwvelden vijf bestemmingsvlakken met grote bouwvlakken opgenomen. Voor de toekomstige bebouwing is daaraan een maximum bouwhoogte gekoppeld, en is bepaald dat het bebouwingspercentage per bouwperceel minimaal 20% en maximaal 70% bedraagt. Daarbinnen is een nadere invulling nog mogelijk. Een indicatie van mogelijke kavelindelingen van de bouwvelden aan de westzijde is weergegeven in afbeelding 2.13.



Figuur 2.13: mogelijke indeling kleinschalige kavels westzijde bedrijventerrein

Beeldkwaliteit

Met betrekking tot beeldkwaliteit worden in het stedenbouwkundig plan ook aanbevelingen en richtlijnen gegeven om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Daarbij wordt gericht op de landschappelijke inpassing, waarborgen van het kleinschalige karakter, de situering, oriëntatie en omvang van de bebouwing, rooilijnen en erfafscheidingen.

Groen- en waterstructuren

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein op basis van het groen-blaauwe raamwerk is weergegeven in afbeelding 2.7. Daarbij zal de landschappelijke kwaliteit zoveel mogelijk behouden worden door:

- Behouden en ruimtelijk integreren van de bestaande groenstructuren;
- Een groene buffer langs de randen van het bedrijventerrein;
- Een stevig groen-blaauw raamwerk als hoofdstructuur van het terrein;
- Het zoveel mogelijk groen realiseren van overgangen openbaar – privé;
- Inpassing monumentale boom in stedenbouwkundig plan.

Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de beplanting. Dit is van invloed op de uitstraling en beleving van het terrein, en zorgt daarnaast voor versterking van biodiversiteit en ecologie in de omgeving. Zo worden in de groene buffers verschillende gebiedseigen bomen, struiken en bloemen toegepast. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van bomen die zorgen voor een zachtere overgang tussen de bebouwing en het openbaar gebied. Verder worden er hagen langs de ontsluitingswegen gebruikt als aanduiding van de eigendomsgrens van het bedrijventerrein.

De 'groene' structuren worden voor een deel ook 'blauw' ingericht. De beoogde waterstructuur van het terrein is weergegeven in afbeelding 2.14. Hierop is te zien dat langs de westgrens van het plangebied een A-watergang loopt. Daarnaast wordt aan de noord-, zuid- en oostkant voorzien in wadi's. Langs de ecologische zone aan de oostkant is ruimte voor poelen. In paragraaf 4.8 wordt nader op de verschillende wateraspecten ingegaan.



Figuur 2.14: Waterstructuur binnen het groen-blaauwe raamwerk (bron: KuiperCompagnons, d.d. oktober 2021).

Bouwmassa en oriëntatie bebouwing

Met betrekking tot beeldkwaliteit is het waarborgen van het kleinschalige karakter van belang. De relatie met het aangrenzende buurtschap Lankes mag niet verstoord worden. Dit kan onder meer gewaarborgd worden door:

- Het klein houden van de massa van de bedrijven; kleine korrel aan de west- en zuidzijde, grotere korrel aan de oostzijde;
- Een maximale bouwhoogte van 10 meter, met aan de westkant maximaal 9 meter. Dit is vastgelegd in de verbeelding van dit bestemmingsplan;
- Groene buffers tussen de bedrijfskavels en het landschap, als brede overgangszones van circa 20 meter. Hiertoe is in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen;
- Daarnaast is zowel aan de westzijde (8 meter breed) als aan de oostzijde (3 meter breed) specifiek een zone landschapselement opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee de aanleg en instandhouding van een opgaand groenelement (10-12 meter hoge bossingel) juridisch planologisch is verankerd.
- Kleine kavels situeren langs de westrand; dit is ook terug te zien in de varianten in afbeelding 3.9;
- Qua architectuur bestaat bebouwing uit meerdere bouwvolumes (minimaal 2) en is bebouwing met grote kappen toegestaan (schuren als referentie);
- Qua materiaalgebruik wordt ingezet op een ingetogen uitstraling;
- Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt, zowel in de inrichting van de openbare ruimte, de percelen als in de materialisering van bebouwing.

Wat betreft de oriëntatie van de bebouwing zijn voor de verschillende zijden van de bouwvelden verschillende kwaliteiten van belang. Voor de uitstraling van de bedrijven naar de omgeving toe zijn met name de zijden langs de Kromstraat en Zeelandsedijk relevant. Vanuit deze druk bereden wegen is vrij zicht op het bedrijventerrein. Om ruimtelijke kwaliteit te bieden, dienen aan deze zijden zorgvuldig uitgevoerde zijkanten of achterkanten van de bedrijven gesitueerd te worden. Aan de west- en zuidzijde ligt de nadruk op een groene landschappelijke overgang. Het grootste deel van het bedrijventerrein komt zodoende te liggen achter groene buffers (groenstructuren), met zijkanten en achterkanten naar de omgeving.

De voorkanten van de bedrijven zijn aan de ontsluitingswegen binnen het terrein voorzien. Dit betekent dat de entrees voornamelijk aan de binnenzijde zijn gesitueerd; en veel zij- en achterkanten van de bebouwing dus in het zicht langs de doorgaande structuren. De uitstraling en representativiteit richting de omgeving kan als volgt worden geborgd:

- Gebouwaccenten markeren de entrees van het gebied langs de Kromstraat;
- Voorkanten en entrees van de bedrijven zijn gesitueerd aan de ontsluitingsweg; dit dienen representatieve bedrijfsgevels te zijn;
- Langs de Kromstraat en Zeelandsedijk (noord- en oostzijde) dienen de gevels van de zij- en achterkanten een zorgvuldige uitstraling te hebben; representatieve delen (zoals kantoorruimte, reclame-uiting) zijn hier toegestaan;
- Langs de zuid- en westzijde is voor de zij- en achterkanten een zorgvuldig uitgevoerde gevel met een natuurlijke uitstraling als overgang naar het landschap gewenst; gebruik van hout en groen in de gevel wordt aanbevolen;
- Langs de randen is één rooilijn wenselijk; aan de binnenkanten mag de rooilijn verspringen;
- Reclameborden en/of logo's dienen ondergeschikt en in de architectuur ingepast te worden.

Figuur 2.15 toont een overzicht van deze beeldkwaliteitsaspecten voor de verschillende bouwvelden.



Figuur 2.15: Beeldkwaliteitspecten toekomstige bebouwing (bron: KuiperCompagnons, d.d. oktober 2021).

Verkeer en parkeren

Uit het stedenbouwkundig plan is op te maken dat gekozen is voor de ontsluiting van het terrein door middel van twee toegangen aan de Kromstraat. De meest westelijke toegangsweg loopt door tot de Venstraat in het zuiden. De oostelijke toegang buigt in westelijke richting af en sluit aan op de andere ontsluitingsweg.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is door Stantec voor de ontwikkeling van Hoogveld-Zuid een verkeersstudie uitgevoerd. De bijbehorende notitie is opgenomen in bijlage 2. Met behulp van een verkeersmodel is hierin onderzocht wat de hoeveelheid (vracht)autoverkeer is die de ontwikkeling genereert en hoe de oriëntatie van dit verkeer is. Op basis daarvan wordt ingegaan op de vraag of de huidige infrastructuur het verkeer door de komst van het bedrijventerrein kan blijven verwerken of dat aanpassingen nodig zijn, en of aanpassingen in verband met verkeersveiligheid nodig zijn.

Kijkend naar de toekomstige motorvoertuigbewegingen op de Kromstraat en Zeelandsedijk kunnen we concluderen dat de optredende verkeersintensiteiten in de prognose 2032 onder de maximale afwikkelingscapaciteit valt die geldt voor een gebiedsontsluitingsweg. De toekomstige intensiteit en capaciteit (I/C) verhouding voor de wegvakken vallen daarbij onder de 0,80.

De capaciteit wordt echter bepaald door de kruispunten (zwakste schakel) in de keten van wegvakken. Op basis van de berekeningen SLOP bedraagt de a waarde op de aansluiting van het Jagersveld (West) op de Kromstraat 0,87. Dit betekent dat er geen aanvullende maatregelen zijn benodigd. De a waarde op de aansluiting van het Jagersveld (Oost) op de Kromstraat bedraagt 1,18. Dit betekent dat de noodzaak voor aanvullende maatregelen "twijfelachtig" is.

Om de noodzaak voor een maatregel verder te beoordelen is voor de prognose 2032 een gedetailleerdere berekening gemaakt met de methode Harders. Op basis van de berekening is zichtbaar (in de avondspits) dat voor het verkeer vanuit het Jagersveld (noord) die links- en rechtsaf de Kromstraat op wil rijden een wachttijd optreedt van meer dan 20sec. Bij wachttijden van meer dan 20

sec. zal verkeer steeds meer risico's nemen om op te rijden en heeft dit negatieve invloed op de verkeersveiligheid. Het toepassen van een rotonde of VRI is dan ook gewenst gezien de verkeersveiligheid. Hierbij moet worden opgemerkt dat de grote wachttijd niet ten gevolge van het bedrijventerrein is maar in de prognose 2032 zonder planontwikkeling al optreedt. De rotonde Kromstraat/Zeelandsedijk heeft voldoende capaciteit om de optredende verkeersstromen van het bedrijventerrein af te wikkelen.

Om de rotonde Kromstraat/Jagersveld mogelijk te maken zijn wel enkele aanpassingen noodzakelijk, zeker wanneer rekening wordt gehouden met het fietsverkeer. De bestaande wadi ten westen van het Jagersveld zal iets kleiner moeten worden gemaakt om ruimte te maken voor een fietspad. De wadi heeft nu nog de bestemming 'Groen', maar dit dient ook te worden gewijzigd naar Verkeer, om de ingrepen mogelijk te maken. Daarnaast dient het fietspad de zuidelijke inrit voor het perceel Jagersveld 2 te kruisen. Gezien de omvang van de rotonde met het bijbehorende fietspad, verdwijnt ter hoogte van de rotonde wel iets van de geplande groenstructuur, die aan beide kanten wat wordt ingekort.

Wat betreft parkeren dient elk bedrijf op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid in Nederland tot 2050.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

Relevantie voor het plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het obstakelbeheergebied rond het militair vliegveld Volkel. Op deze gronden gelden op grond van het Barro maximum toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur. De bouwhoogtebependingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro. In paragraaf 4.12 wordt hier gedetailleerd op ingegaan.

Relevantie voor het plangebied

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de nationale belangen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
2. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein van circa 15 hectare. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is zodoende aan de orde.

Actuele regionale behoefte

Reeds in de StructuurvisiePlus 2001 en in het uitwerkingsplan van het Streekplan 2004 is het gebied tussen de Kromstraat en de Rondweg Volkel aangewezen als beoogde uitbreiding voor bedrijventerreinen. In 2007 is ook een voorkeursrecht (WVG) gevestigd op het plangebied. Als gevolg van de crisis is de geplande ontwikkeling in die periode niet van de grond gekomen.

Behoeftesonderzoek bedrijventerreinen regio Noordoost-Brabant

In opdracht van de provincie Noord-Brabant heeft STEC in 2022 onderzoek gedaan naar de nieuwe prognoses van bedrijventerreinen in de provincie. Op basis van deze prognoses heeft de regio Noordoost-Brabant in 2023 door STEC een verdiepingsslag op deze prognoses laten maken, met als doel een compleet inzicht te krijgen in de vraag naar bedrijfskavels die de komende jaren op de regio af komt. De resultaten van dit onderzoek vormen de basis voor het proces van actualisatie van het meerjarig regionaal bedrijventerrein-programma. In dit programma maken de gemeenten in Noordoost-Brabant afspraken met elkaar over welke bedrijventerreinen ontwikkeld kunnen worden. De bestaande afspraken over bedrijventerreinen worden overgenomen in het nieuwe afsprakenkader. Een aantal gemeenten, waaronder Maashorst, heeft naast het regionale onderzoek ook een lokaal verdiepingsonderzoek uitgevoerd naar de ruimtevraag op korte termijn. Hiervoor is een enquête verspreid onder de ondernemers in de gemeente Maashorst. De uitkomsten van dit onderzoek vormen een waardevolle bottom-up inkleuring van de prognose voor de regio.

In de regio Noordoost-Brabant is in de periode t/m 2040 een behoefte van circa 227 tot 318 ha netto aan nieuwe bedrijventerreinen. De harde plancapaciteit die nog beschikbaar is voor uitgifte is hier al vanaf gehaald. De vraag komt vooral voort uit al in de regio gevestigde bedrijven. De vraag betreft

vooral regulier MKB en grootschalige logistiek. Zelfs wanneer de in totaal 149 hectare aan zachte plannen worden ontwikkeld, resteert een omvangrijke behoefte. De opgave om voldoende ruimte voor bedrijventerreinen te ontwikkelen in de regio is groot.

Behoeftedonderzoek Maashorst

De behoefte aan bedrijventerreinen in Maashorst is volgens de prognose 26 tot 35 ha netto tot het jaar 2040. Het lokale verdiepingsonderzoek in Maashorst laat zien dat de vraag zich vooral (circa 80% van de totale vraag) manifesteert in Uden/Volkel.

Vraag Uden korte termijn (t/m 2025):

- 76 ondernemers gaven aan zich (o.a.) in Uden te willen vestigen.
- 7 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van max 500 m²,
- 12 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 500 tot 1.000 m²,
- 15 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 1.000 tot 2.500 m²,
- 11 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 2.500 tot 5.000 m²,
- 15 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 0,5 tot 1 hectare,
- 11 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 1 tot 3 hectare,
- 5 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van meer dan 3 hectare.

Vraag Volkel korte termijn (t/m 2025):

- 27 ondernemers gaven aan zich (o.a.) in Volkel te willen vestigen.
- 2 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van max 500 m²,
- 6 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 500 tot 1.000 m²,
- 6 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 1.000 tot 2.500 m²,
- 5 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 2.500 tot 5.000 m²,
- 3 ondernemers hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 0,5 tot 1 hectare,
- 4 ondernemer hebben na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van 1 tot 3 hectare,
- 1 ondernemer heeft na verhuizing/uitbreiding in totaal een kavel nodig van meer dan 3 hectare.

Medio 2018 heeft regionale afstemming plaatsgevonden over Hoogveld-Zuid. Er is door de regio Noordoost-Brabant beoordeeld dat de gemeente kan starten met de voorbereidingen van een bestemmingsplanprocedure. Dit is nog eens bekrachtigd op de bestuurlijke Regiodag op 22 november 2018. In het RRO van juni en november 2019 heeft de regio Noordoost-Brabant met de provincie op basis van de prognose uit 2018 het regionale afsprakenkader uit 2016 herijkt. Er is een werkwijze van "vraaggericht ontwikkelen" vastgesteld. De basisgedachte van het vraaggericht ontwikkelen is dat een gemeente een nieuw terrein kan ontwikkelen als een concrete vraag is aangetoond en er geen geschikte bestaande ruimte meer voorradig is. Gezien de grote belangstelling uit de markt voor een kavel op Hoogveld-Zuid is ook op basis van het nieuwe regionale afsprakenkader de ontwikkeling van Hoogveld-Zuid wenselijk.

Op 23 maart 2023 heeft op de Regiodag Noord-Oost Brabant wederom bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. In het bestuurlijk regionaal overleg economie zijn de bestuurlijke afspraken over

Hoogveld-Zuid uit 2018 bekrachtigd. De vraag naar bedrijfskavels is voldoende aangetoond voor Hoogveld-Zuid. Bovendien is de bestuurlijke mening dat de regionale afspraken die de afgelopen jaren zijn gemaakt over bedrijventerreinen blijven gelden.

Locatie

Uit het voorgaande blijkt dat er in de regio Uden grote behoefte is aan vestigingsruimte voor bedrijven. Ruimte voor bedrijven om zich te vestigen binnen het bestaand stedelijk gebied is schaars. De locatie Hoogveld-Zuid is reeds enkele decennia in beeld als uitbreidingsruimte voor de bestaande bedrijventerreinen. De gemeente wil hiermee met name lokale MKB-bedrijven faciliteren. Dit is ook het speerpunt van het college. Het is specifiek niet het doel om op Hoogveld-zuid grootschalige logistieke bedrijven (groter dan 3 hectare) of zware industrie te vestigen. Gezien de aansluiting van het plangebied aan bedrijventerrein Goorkens-Hoogveld, en de goede ontsluiting via de Rondweg Volkel / N264 blijft de ruimtelijke en verkeerskundige impact van de vestiging van het bedrijventerrein beperkt. De locatie voldoet derhalve aan alle eisen die worden gesteld in de ladder.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. De wet regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat hierbij om de volgende opgaven:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is daarom nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

In de structurenkaart (zie afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'accentgebied agrarische ontwikkeling' en 'zoekgebied verstedelijking'.



Figuur 3.1: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Noord-Brabant, plangebied is rood omcirkeld

Het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' is een gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De transitie naar een zorgvuldige veehouderij is het uitgangspunt. De ontwikkelruimte betekent niet automatisch dat er verdere schaalvergroting of forse groei van bedrijven plaatsvindt. De ontwikkeling richt zich juist op de inpassing in de omgeving en een transitie richting duurzame en zorgvuldige veehouderij.

De aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. 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 een meervoudig ruimtegebruik. Hiervoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen.

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de uitbreiding van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid. De ruimtevraag wordt opgevangen in een zoekgebied voor verstedelijking. De aard en omvang van de ontwikkeling leiden ertoe dat een dergelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast. Dit blijkt ook uit paragraaf 3.3 met betrekking tot regionaal beleid. Het bedrijventerrein wordt ingepast in een groen raamwerk en sluit logisch aan bij het bestaande bedrijventerrein Goorkens-Hoogveld zonder daarbij andere functies onevenredig te schaden. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de SVRO van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Per 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Noord-Brabant' in werking getreden. Deze verordening vervangt, voor nieuwe initiatieven, de interim omgevingsverordening zoals genoemd in paragraaf 3.3.4. Omdat het ontwerp bestemmingplan 'Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid' voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd is het overgangsrecht van toepassing voor dit plan. Dit betekent dat voor dit plan de interim omgevingsverordening het toetsingskader blijft. (zie paragraaf 3.3.3).

Ten opzichte van de interim omgevingsverordening zijn in de nieuwe omgevingsverordening alle geldende provinciale regels, met name ten aanzien van milieu- en wateraspecten geïntegreerd, in lijn met de doelen van de Omgevingswet. Verder is er meer maatwerk mogelijk ten aanzien van rood voor groen ontwikkelingen en nieuwe collectieve woonvormen.

Zoals opgenomen in paragraaf 3.3.3 was het plangebied in de interim omgevingsverordening opgenomen als gebied waar 'verstedelijking afweegbaar' was. Deze aanduiding is met de in werking treding van de omgevingsverordening Noord-Brabant komen te vervallen. Gemeenten zijn zelf aan zet om een afweging te maken waar stedelijke ontwikkeling het beste een plek kan krijgen, waarbij vanuit zorgvuldig ruimtegebruik een binnenstedelijke ontwikkeling voorrang blijft hebben.

Met de provincie zijn eerder afspraken gemaakt over het aanpassen van de grens stedelijk gebied voor het voorliggende plan. In de volgende veegronde van de omgevingsverordening wordt het plangebied opgenomen als 'stedelijk gebied' en valt daarmee onder het bestaand ruimtebeslag. Voor de verdere motivering hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

3.2.4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, zoals in paragraaf 3.2.3 omschreven is de interim omgevingsverordening daarmee vervallen. Omdat voor dit plan het overgangsrecht van toepassing is, is de inhoudelijke toets aan de interim verordening zoals opgenomen voor de ter visielegging van het ontwerp bestemming gehandhaafd.

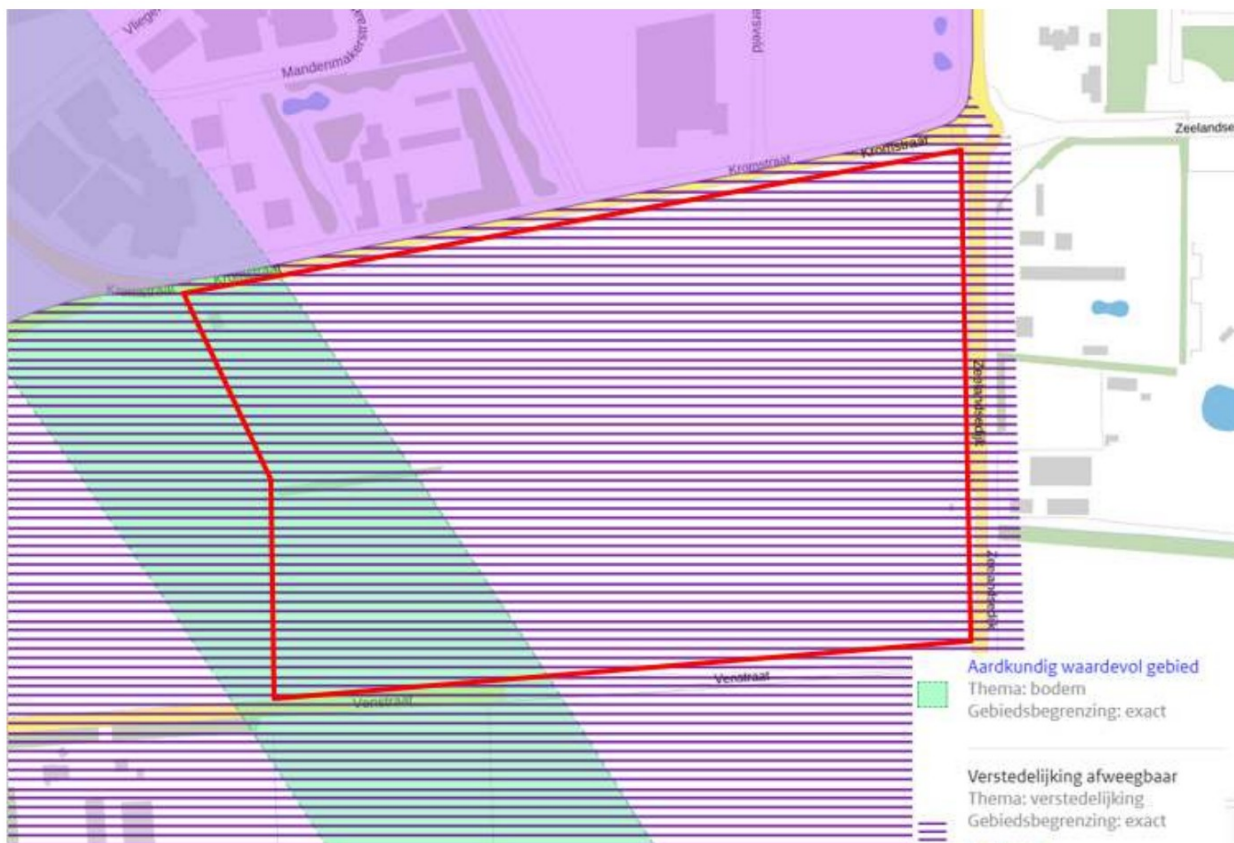
De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet is vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Omgevingsverordening gelegen binnen het landelijk gebied. Het gebied is tevens aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar'-gebied.

Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar onder voorwaarden verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling. In het verleden werd hierbij onderscheid gemaakt in Zoekgebied verstedelijking en Integratie stad-land gebieden. In deze verordening zijn beide aanduidingen onder het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar gebracht.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Indien er binnen bestaand stedelijk gebied op een bepaald moment geen mogelijkheden zijn voor inbreiding, kan gekeken worden naar "gebieden voor afweging duurzame verstedelijking" (artikel 3.43 interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Navolgend is dit toetsingskader opgenomen, met daarin de onderbouwing van de voorwaarden. Voor het overige is getoetst aan regels voor kwaliteitsverbetering landschap (3.9) en het basisprincipe voor een evenwichtige toedeling van functies (3.5 t/m 3.8).



Figuur 3.2: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar (artikel 3.43)

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

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

Binnen de kom is feitelijk geen ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van bedrijventerrein. De locatie is reeds sinds begin van deze eeuw in beeld als uitbreidingslocatie voor de bestaande

bedrijventerreinen in Uden/Volkel. Op dit moment staat er geen vastgoed leeg in Uden/Volkel dat voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijfslocaties. In de onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking komt de toetsing aan deze voorwaarden aan bod. In paragraaf 3.1.3 wordt hier nader op ingegaan.

Aardkundige waarden (artikel 3.28)

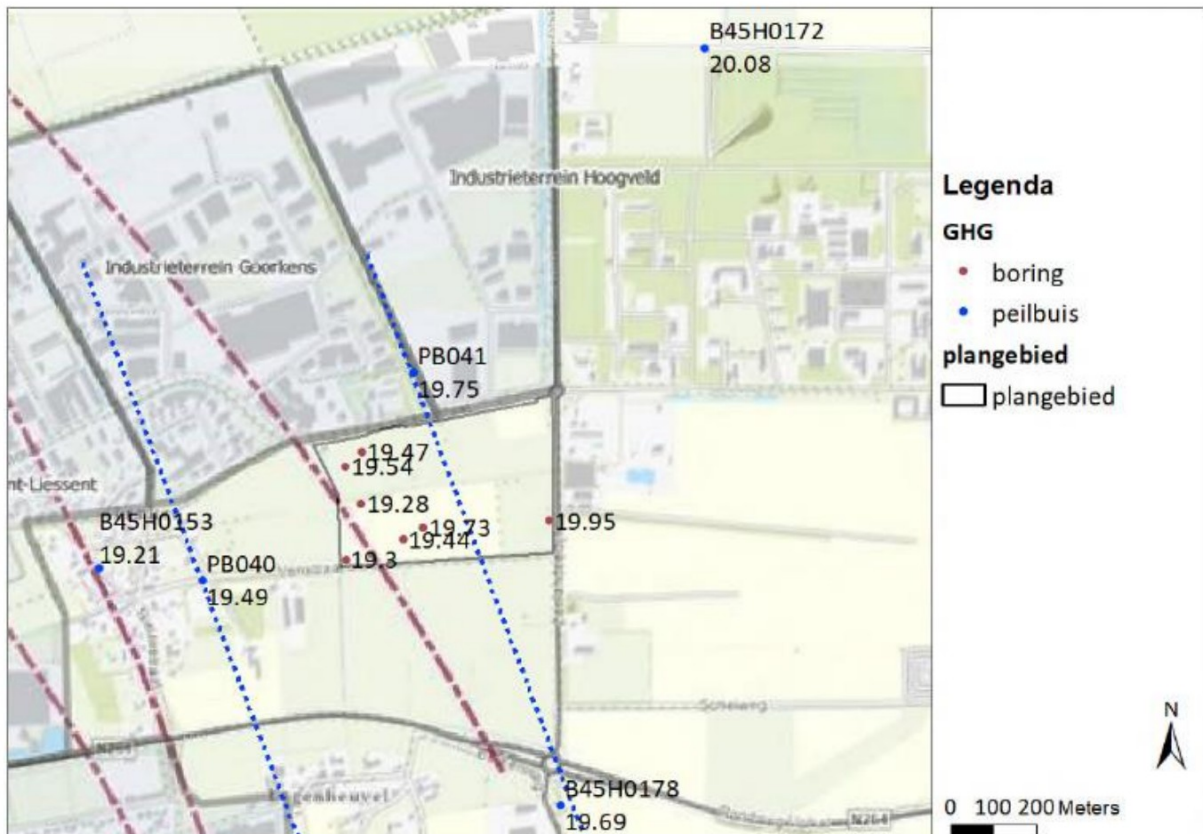
Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het omvat waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn. Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- a) is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;
- b) stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De Peelrandbreuk is een voorbeeld van actieve breuken in los 'gesteente', met duidelijk zichtbare wisselwerking met hydrologie en vegetatie (voorkomen wijstgronden). Doordat de Peelrandbreuk beweegt en onder de grond verschuift, zijn er een aantal bijzondere kenmerken aan deze breuk toe te schrijven. Een opvallende eigenschap zijn de hoogteverschillen, die door de vorming van het landschap alleen nog maar te zien in de vorm van de terreintreden. Die terreintreden ofwel de overgang van het hoger naar het lagere gelegen deel (van de horst naar de slenk) van de Peelrandbreuk maken het landschap, door invloed van wind en water, glooiend. De Peelrandbreuk bestaat niet uit een barst in de aarde, maar een complex barsten- en breukensysteem. In het centrale gebied is één breuk die duidelijk meer dan de beschreven eigenschappen bezit. Dit breukgebied is een gebied met hoge aardkundige waarden.

Ten westen van de Peelrandbreuk zakt de bodem en ten oosten stijgt deze. De hoger gelegen delen heten de horsten, de lagere gedeelten zijn de slenken. Onder de grond kunnen watersprongen zitten van veertig meter en (op grotere diepten) meer. Dit zie je terug door de afzettingen van de verschillende lagen grind en zand.

De zuidwesthoek van het plangebied ligt in het peelrandbreukenstelsel. Bij het verkennend bodemonderzoek (Terra Milieu, d.d. 7 januari 2020) zijn geomorfologische kenmerken beschreven zoals roest. Hieruit is de gemiddelde hoogste grondwaterstand afgeleid. Onderstaande figuur toont deze afgeleide GHG en de afgeleide GHG uit de meetreeksen. Het waterschap geeft aan dat de grondwaterstand flink fluctueert (waterschap d.d. 23 november 2020). In onderstaande figuur toont de paarse stippellijn de ligging van de breuklijn. Een breuk vormt als het ware een scheiding van waterhuishouding met verschillen in grondwaterstanden. Bij één peilbuis net ten oosten van de breuk is de GHG nagenoeg gelijk aan de grondwaterstand bij aan de peilbuis net ten westen van de breuk. Een groot verschil in grondwaterstand is dus niet als gevolg van de breuk. Veder naar het westen is een peilbuis (PB040) met een hogere GHG. De lokaal lagere of hogere grondwaterstand kan ook komen door de drainerende werking van de A-watgang aan de westzijde van het plangebied Hoogveld Zuid en lokale opbolling van de grondwaterstand tussen drainagemiddelen.



Figuur 3.3: ligging breuklijn (bron: waterhuishoudkundig plan Antea group)

Door Antea is ten behoeve van dit bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van breuken in de ondergrond (Onderzoek aanwezigheid Peelrandbreuk t.b.v. inrichting Hoogveld-Zuid, Antea Group, d.d. 16 augustus 2024). Uit de onderzochte gegevens blijkt dat er geen breuk in de bovengrond binnen of vlak rondom het plangebied merkbaar is. In de ruimere omgeving van het plangebied is mogelijk wel een breuk aanwezig die alleen zichtbaar is in de diepere ondergrond (meer dan 20 m -mv.). Dit geldt dan vooral over de verschillende formaties en daarmee de oorsprong van de bodem: oostelijk van het plangebied is in de diepere ondergrond de formatie van Oosterhout niet herkenbaar, terwijl deze formatie westelijk van het plangebied wel aanwezig is. Voor het soort afzettingen (lithografie) is er nauwelijks of geen verschil: het betreft vooral zandige afzettingen. Er is dus geen sprake van dat watervoerende lagen aan weerszijden van een breuk niet aansluiten. Ook is er door de afwezigheid van klei- en leemlagen geen sprake van versmering van kleilagen, zodat er dus ook geen hydraulische weerstand langs het breukvlak is ontstaan. Uit de grondwaterstanden en de grondwaterkwaliteit is ter plaatse van of nabij het plangebied geen aanwijzing gekomen voor de aanwezigheid van een breuk. Er is derhalve geen aanleiding om te veronderstellen dat er in of nabij het plangebied een breuk met ondiepe werking is. Wel is er mogelijk een breuk met een diepere werking (20 m -mv. of dieper). Indien er een breuk aanwezig is, ligt deze op grote diepte (meer dan 20 m -mv.) en heeft door de zandige opbouw van de bodem nauwelijks of geen invloed op de grondwaterstroming. De breuk is daardoor niet van invloed op de mogelijke inrichting en het gebruik van de locatie. Veldonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (3.5 t/m 3.8)

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient invulling gegeven te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. De zorgplicht voor een goede

omgevingskwaliteit is in deze verordening opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a) zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- b) de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- c) meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Bij stedelijke ontwikkeling dient toepassing gegeven te worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Een onderbouwing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgesteld en komt in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting aan bod. De conclusie van deze onderbouwing is dat het realiseren van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid buiten het bestaand stedelijk gebied aanvaardbaar wordt geacht en dat de ontwikkeling binnen de regionale behoefte past.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De gewenste uitbreidingsrichting moet aanvaardbaar zijn.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a) de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b) de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c) de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Ondergrond

De ondergrond van het plangebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is zorgvuldig geanalyseerd op basis van geomorfologie, bodem, reliëf en waterhuishouding. Deze aspecten vormen een belangrijke basis voor een duurzame en effectieve ontwikkeling van het gebied.

- *Geomorfologie*

De projectlocatie bevindt zich op een zogenaamde "plateau-achtige horst", een verhoogd deel van het landschap dat door tektonische processen is gevormd. Deze geomorfologische formatie biedt van nature een gunstige waterhuishouding door de hoogte, wat een positieve invloed heeft op de natuurlijke drainage van het gebied. Hierdoor kan water snel worden afgevoerd, wat het risico op wateroverlast beperkt en een efficiënte afvoer van regenwater mogelijk maakt.

De horst waarbinnen het plangebied ligt is onderdeel van de peelrandbreuk. De Peelrandbreuk bestaat niet uit een barst in de aarde, maar een complex barsten- en breukensysteem. Dit breukgebied is een gebied met hoge aardkundige waarden. Met name de zuidwesthoek van het plangebied ligt volgens documentatie in het peelrandbreukenstelsel. Een breuk vormt als het ware een scheiding van waterhuishouding met verschillen in grondwaterstanden. Eerder in deze paragraaf is aangegeven dat er door Antea een onderzoek is verricht naar de werking van eventuele 'breuken' in dit deel van het plangebied en omgeving. Uit de grondwaterstanden en de grondwaterkwaliteit is ter plaatse van of nabij het plangebied geen aanwijzing gekomen voor de aanwezigheid van een breuk. Er is derhalve geen aanleiding om te veronderstellen dat er in of nabij het plangebied een breuk met ondiepe werking is. Er is binnen het plangebied geen sprake van specifieke aardkundige waarden die toe te wijden zijn aan de peelrandbreuk.

- *Bodem*

Binnen het plangebied zijn twee bodemtypen aanwezig: Beekeerdgronden en Veldpodzolgronden. In het westelijke deel, waar de Beekeerdgronden domineren, bestaat de

bodem voornamelijk uit lemig fijn zand met goede waterdoorlatende eigenschappen. Dit bodemtype is geschikt voor landbouw, maar ook voor de geplande ontwikkeling van het bedrijventerrein, aangezien het bijdraagt aan een stabiele ondergrond met een goede waterafvoer.

In het oostelijke deel zijn Veldpodzolgronden aanwezig, gekenmerkt door leemarm fijn zand dat minder draagkrachtig is en gevoelig kan zijn voor erosie. Hier zijn mogelijk aanvullende maatregelen nodig, zoals grondverbetering of drainagevoorzieningen, om de stabiliteit van toekomstige bouwwerken te garanderen.

- *Reliëf*

Het plangebied heeft een subtiel hoogteverschil van ongeveer 1 meter, met de westzijde op 20,2 meter en de oostzijde op 21,1 meter boven NAP. Dit lichte hoogteverschil is natuurlijk en vormt geen groot obstakel voor de ontwikkeling. De invloed van menselijke activiteiten, zoals de bestaande bedrijfsgebouwen, benadrukt de door de mens aangebrachte aanpassingen aan het reliëf. De uitbreiding van het bedrijventerrein past in deze bestaande structuur en versterkt het kenmerkende reliëf van de omgeving, dat wordt gekenmerkt door economische en menselijke activiteiten.

- *Grondwater*

De grondwatertrap VII, die het grootste deel van het plangebied beslaat, geeft aan dat de gemiddelde hoogste waterstand meer dan 80 cm onder het maaiveld ligt. Dit betekent dat de grondwaterstand relatief laag is, wat gunstig is voor de aanleg van infrastructuur en bedrijfsgebouwen. Een lage grondwaterstand vermindert de noodzaak van uitgebreide drainage- en waterverlagingsystemen, wat bijdraagt aan efficiënte bouwprocessen. Desondanks blijft het noodzakelijk om de grondwaterstand te blijven monitoren om de stabiliteit van toekomstige ontwikkelingen te waarborgen.

Netwerk

- *Natuur*

Ten noorden en noordoosten van Uden liggen gebieden behorende bij het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het betreft gronden behorende tot natuurgebied de Maashorst en rondom buurtschap Kleuter. Deze gebieden worden ten opzichte van de locatie afgeschermd door de bedrijventerreinen Goorkens-Hoogveld. Het NNB bestaat in het noorden uit grasland, droge heide, droog bos en bosgebieden met eiken, dennen en beukenbos. Meer richting het oosten bestaat het NNB voornamelijk uit droge bosgebieden en enkele vochtige bomenrijen. Ook ten westen liggen enkele gebieden behorende tot het NNB. Dit betreft vochtig hooiland, grasland en hoog- en laagveen bos. Ten zuiden van Uden is op enkele vochtige bosgebieden weinig tot geen sprake van beschermde natuurgebieden.

Slecht een klein gedeelte van het NNB ligt wat dichterbij het plangebied. Dit betreft gronden binnen het terrein van vliegbasis Volkel welke als NNB zijn aangewezen. Binnen het plangebied is geen sprake van beschermde natuurgebieden.

- *Infrastructuur*

Uden bevindt zich binnen belangrijke infrastructuren. Aan de westzijde van Uden ligt de A50 (Eindhoven – Zwolle). Aan de zuidzijde ligt een belangrijke provinciale weg, de N264. Deze provinciale weg vormt de randweg ten zuiden van Uden en is cruciaal voor de regionale ontsluiting. Ten noorden ligt de provinciale weg N277. Deze vormt de noordelijke randweg. Deze twee provinciale wegen vormen samen belangrijke ontsluitingswegen en worden met elkaar verbonden door de Industrielaan, deze ligt wat meer in het oosten van Uden.

Momenteel is er geen actieve spoorlijn die door Uden gaat. De historische spoorlijn, bekend als het Duits Lijntje, die ooit door Uden liep, is buiten gebruik gesteld. Het laatste stuk van deze spoorlijn werd in 2005 stilgelegd. Tegenwoordig is een groot deel van het oude spoortracé omgevormd tot fietspaden en wandelroutes.

Het plangebied grenst aan de noordzijde van de provinciale weg N264 en aan de oostzijde aan de Zeelandsedijk. Met de aansluitingen op de omliggende bedrijventerreinen, heeft de ontwikkeling een goede ontsluiting op de bestaande infrastructuur

Occupatie

De historische ontwikkeling van Uden en het omliggende plangebied weerspiegelt de transitie van een agrarisch landschap naar een stedelijk en industrieel gebied. Uden is ontstaan als een verzameling van agrarische buurtschappen, verspreid in het landschap aan het begin van de 19e eeuw. De verbindingswegen tussen deze buurtschappen speelden een cruciale rol in de groei van de regio. Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw begon een verdichting van de bebouwing langs deze wegen, wat de basis vormde voor de verdere ontwikkeling van het dorp.

In 1873 zorgde de aanleg van de spoorlijn tussen Boxtel en Duitsland voor een verdere impuls in de ontwikkeling van Uden, met toenemende bedrijvigheid rondom het station. In het begin van de 20e eeuw was het plangebied van dit bestemmingsplan nog grotendeels onderdeel van de Peelsche Heide, een uitgestrekt heidegebied. Dit veranderde echter geleidelijk, toen het omliggende landschap rond de buurtschappen werd gecultiveerd tot weilanden en akkers.

Vanaf de jaren '20 van de 20e eeuw breidde de dorpsbebouwing van Uden zich verder uit langs secundaire wegen. Deze groei bleef tot de Tweede Wereldoorlog beperkt, maar na de oorlog vond een aanzienlijke uitbreiding plaats. De aanleg van de Rondweg en de Industrielaan gaf strakke grenzen aan de groei van de kern van Uden. De tussenliggende ruimtes binnen de Rondweg werden ingevuld met planmatige woningbouw, waarbij voormalige buurtschappen opgingen in de nieuwe woonbuurten.

De ontwikkeling van bedrijventerreinen in Uden nam vanaf de tweede helft van de 20e eeuw ook een vlucht, met de aanleg van de bedrijventerreinen Loopkant-Liessent, Goorkens en Hoogveld in het zuiden en Vluchtoord in het noorden. Het bedrijventerrein Goorkens werd aan het eind van de vorige eeuw ontwikkeld om te voorzien in de vraag naar terreinen voor bedrijven in verschillende sectoren, zoals industrie, bouwnijverheid en transport. Het zuidwestelijke deel van Goorkens, nabij het buurtschap Lankes, is specifiek ingericht voor lokale bedrijven.

Het bedrijventerrein Hoogveld, dat vanaf 2002 werd ontwikkeld, kan worden beschouwd als een uitbreiding van Goorkens, om te voorzien in de groeiende vraag naar bedrijfslocaties. De huidige structuur van Goorkens en Hoogveld is nog steeds herkenbaar, met duidelijke groenstroken aan de randen die het bedrijventerrein scheiden van het buitengebied.

De uitbreiding van bedrijventerreinen in Uden is urgent, omdat de behoefte aan bedrijfslocaties nog steeds groot is. De geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Hoogveld in zuidelijke richting is een logisch gevolg van deze aanhoudende vraag, net zoals eerdere uitbreidingen van het bedrijventerrein. De strikte scheiding tussen het bedrijventerrein en het buitengebied, die wordt gevormd door brede groenstroken, blijft daarbij een belangrijk landschappelijk kenmerk.

Conclusie

De uitbreiding van het bedrijventerrein in Uden/Volkel is zorgvuldig onderbouwd op basis van zowel de ondergrond als de historische ontwikkeling van het gebied. De geomorfologie, bodem, reliëf en grondwateromstandigheden vormen een stabiele basis voor de uitbreiding, waarbij natuurlijke drainage en een lage grondwaterstand gunstig zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Het gebied heeft een rijke geschiedenis, waarbij agrarische buurtschappen zich hebben ontwikkeld tot een stedelijk en industrieel landschap. De behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties blijft hoog, waardoor de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Hoogveld in zuidelijke richting logisch en noodzakelijk is, met behoud van de landschappelijke scheiding tussen het bedrijventerrein en het buitengebied.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit (artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap) kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan de inpassing van een bedrijventerrein. De locatie ligt reeds ingeklemd tussen diverse andere bedrijventerreinen en vliegbasis

Volkel. Het gebruik van de gronden voor een milieugevoelige functie is daarmee niet geschikt. De gronden inzetten voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is een logische keus, waarmee het stedelijk gebied van Uden tot een nieuwe afronding komt en een mogelijkheid wordt geboden aan bedrijven om zich te vestigen in Uden. Dit komt ten goede van het MKB en de lokale economie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9)

Een ruimtelijke ontwikkeling die met een nieuw bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt in Landelijk Gebied, zoals voorliggend bestemmingsplan, dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a) de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b) het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c) het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d) het wegnemen van verharding;
- e) het slopen van bebouwing;
- f) de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g) het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Met de ontwikkeling van Hoogveld-Zuid wordt ingezet op het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Met de ontwikkeling wordt de oostelijke plangrens afgerond tot een overgangsgebied en ecologische verbindingzone. Een robuust groen raamwerk, waarbinnen de bestaande houtwallen zijn opgenomen zorgt voor ruimtelijke identiteit van het bedrijventerrein.

De landschappelijke inpassing en invulling van het plangebied met groen is vastgelegd als onderdeel in het concept stedenbouwkundig plan. Deze is toegevoegd als Bijlage 1. In paragraaf 2.5 onder 'Water en groen' zijn de belangrijkste uitgangspunten hiervan beschreven.

Zoals aangegeven dient de vorm van kwaliteitsverbetering te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. De (voormalige) gemeente Uden heeft op basis van het provinciale beleid een 'Beleidsnota uitwerking landschapsinvestering' opgesteld. In deze nota worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkeling waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Ten aanzien van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is er een verschil in de wijze waarop voor beide ontwikkelingen deze bijdrage wordt bepaald. Het initiatief betreft een planmatig stedelijke ontwikkeling. Bij planmatige stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen,

woongebieden, sportterreinen en infrastructuur wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond. De minimumbijdrage is 1% van de uitgifteprijs. Hiermee wordt rekening gehouden met het verschil in kosten en opbrengsten van verschillende bestemmingen.

De grondexploitatie voor Hoogveld-Zuid (grondprijzen 2024) laat zien dat 1% van de uitgifteprijs een bedrag is van (afgerond) € 182.142,-. Het volledige bedrag wordt gestort in een groenfonds. In de regels is dit verankerd via een voorwaardelijke verplichting.

De bijdrage aan het groenfonds in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap komt naast de landschappelijke inpassing; het robuuste groenblauwe netwerk dat zich met name positioneert aan de randen van het plangebied. Aan de west- en oostzijde van het bedrijventerrein wordt geïnvesteerd in een groene overgangszone naar het omliggende landelijke gebied. Om de bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken, wordt aan de westzijde binnen de 20 meter brede groenstrook een opgaande bossingel van minimaal 8 meter breed aangeplant. Aan de oostzijde komt een opgaande bossingel van minstens 3 meter breed binnen de 30 meter brede ecologische zone, ter afscherming tussen de bedrijfsspercelen en de ecologische zone. Deze bossingels, met een uitgroeihogte van 10 tot 12 meter, worden aangelegd en beheerd conform de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Daarnaast creëren groenzones aan de Kromstraat en Venstraat buffers tot de bedrijfsspercelen. De bestaande houtwallen en een monumentale boom in het plangebied zijn zorgvuldig ingepast in het stedenbouwkundig plan en vormen belangrijke groene structuurdragers binnen het bedrijventerrein.

Conclusie

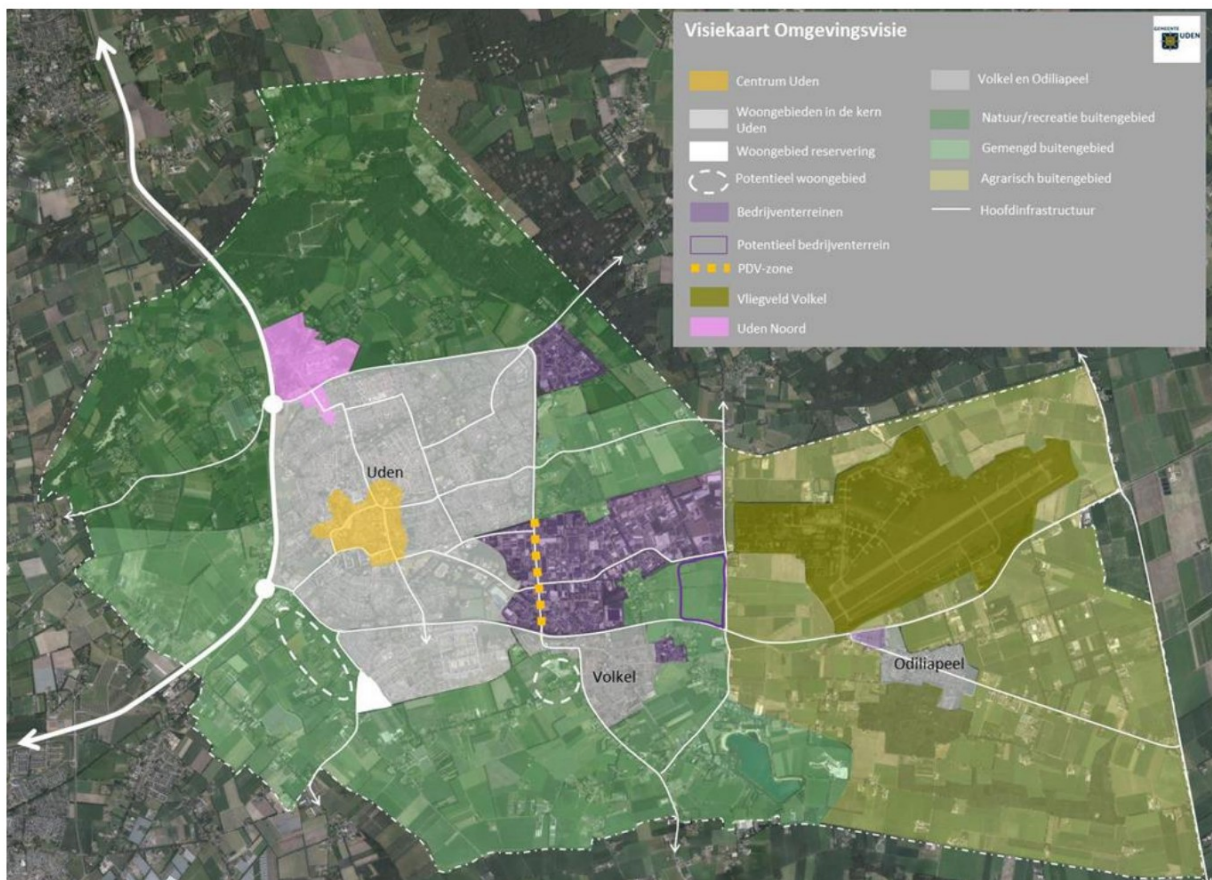
De ontwikkeling van bedrijventerrein Hoogveld-Zuid past binnen het kader van de interim omgevingsverordening.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Uden

De Omgevingsvisie voor de (voormalige) gemeente Uden is op 17 december 2015 vastgesteld en geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor Uden weer. In de Omgevingsvisie staan vijf kernkwaliteiten centraal: groen, gezond, gezellig, gastvrij en gezamenlijk. Deze kernkwaliteiten zijn bedoeld om te komen tot een hoofddoel, namelijk een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst.

Uden bestaat uit verschillende deelgebieden waarbinnen verschillende doelen zijn opgesteld. Algemeen voor alle deelgebieden geldt dat ontwikkelingen duurzaam moeten zijn en dienen te passen binnen de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die opgenomen is in het Besluit ruimtelijke ordening. Voordat een ontwikkeling kan plaatsvinden buiten het stedelijk gebied, moeten eerst alle mogelijkheden voor inbreiding onderzocht worden. Dit is van belang omdat de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt is, waarbij het behoud en ontwikkeling van het landschap voorop staat. Het is belangrijk om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. Verder moeten ontwikkelingen in samenhang worden bekeken en beoordeeld. Naast onderlinge samenhang tussen deelgebieden, is onderlinge samenhang binnen de regio waar Uden deel van uit maakt ook belangrijk, aangezien ontwikkelingen ook dienen te passen binnen afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt.



Figuur 3.4: Visiekaart Omgevingsvisie Uden 2015

Op de visiekaart zijn de verschillende deelgebieden van Uden te zien (zie afbeelding 3.2). De kaart laat zien dat Uden monofunctionele bedrijventerreinen kent ten oosten van de kern, met in het zuiden van deze bedrijventerreinen uitbreidingsmogelijkheden voor een potentieel bedrijventerrein. Voor deze bedrijventerreinen is het van belang dat de economie en de werkgelegenheid behouden blijft en groeit. Daarbij is het essentieel dat, met oog voor ruimtelijke kwaliteit, de bedrijventerreinen duurzaam zijn ingericht en goed bereikbaar zijn. Bovendien mogen nieuwe ontwikkelingen het functioneren van bestaande bedrijven niet belemmeren. De gemeente wil dit bereiken door belemmerende regelgeving voor bedrijven zoveel mogelijk te beperken, wil voorkomen dat bedrijven beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden en dat bewoners hinder ondervinden van bedrijven, door deze functies in principe niet te mengen. Daarnaast blijkt uit de gemeentelijke visie dat herstructurering van bestaande bedrijventerreinen voor uitbreiding gaat en dat nieuwe uitbreidingsruimte naast de bestaande uitbreidingsruimte niet noodzakelijk is. Aangezien het plangebied in afbeelding 3.2 is aangeduid als een potentieel bedrijventerrein en de hoofdlijnen overeenkomen met de voorgenomen ontwikkeling, wordt gesteld dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid in lijn is met de Omgevingsvisie van Uden.

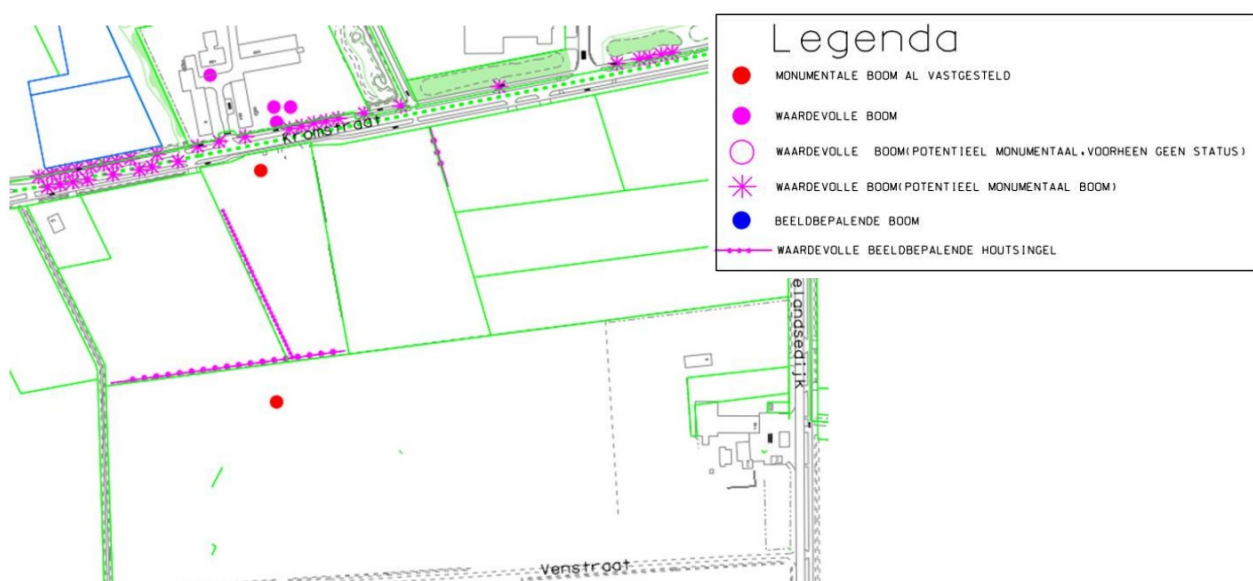
Inmiddels is de Omgevingsvisie gemeente Maashorst vastgesteld op 23 mei 2024. Hierin is ook opgenomen dat we bedrijventerrein Hoogveld-Zuid gaan ontwikkelen. De contouren hiervan staan aangegeven op de kaart in de Omgevingsvisie en zijn dezelfde als in de Omgevingsvisie Uden.

3.3.2 Bomenbeleidsplan

Het bomenbeleidsplan, opgesteld in november 2017, beschrijft de kaders en biedt handvaten voor een zorgvuldige afweging als het gaat om het bevorderen en in stand houden van het gemeentelijke bomenbestand en het behoud en de versterking van de groene kwaliteit van de openbare ruimte. Het bomenbeleidsplan richt zich op visie, beleid, ontwerp en beheer van een duurzaam bomenbestand. Bijzondere en monumentale bomen zijn, als uitwerking van het bomenbeleidsplan, uitgewerkt in het Groene kaart model. Middels de Groene kaart wordt inzicht gegeven in het waardevolle bomenbestand.

Op de zogenaamde 'groene kaart' zijn alle belangrijke bomen vastgelegd, die beeldbepalend zijn en waar zuinig mee omgesprongen moet worden. Bomen die zijn opgenomen in de Groene kaart hebben een kapvergunning nodig.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze groene kaart opgenomen.



Op de uitsnede van de groene kaart zijn twee monumentale bomen (rode stip) aangeduid en zijn bestaande houtwallen (roze lijnen) aangeduid. De noordelijke monumentale boom nabij de Kromstraat is rond 2017/2018 vermoedelijk vanwege de slechte staat gekapt.

De aangeduide monumentale boom die ten zuiden van de bestaande houtwal is gelegen (eik) kan behouden blijven. Deze ligt in een groenstrook naast een toekomstige ontsluitingsweg. Om de monumentale boom goed te kunnen beschermen wordt het bouwvlak verkleind waardoor circa 5 m tot de huidige boomkroonprojectie onbebouwd blijft. Verder is er in de regels een aanlegvergunningstelsel opgenomen om te voorkomen dat de gronden onder de boomkroonprojectie worden verhard of dat er bepaalde werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden welke de monumentale boom kunnen beschadigen.

De beeldbepalende houtwal kan voor het overgrote deel behouden blijven in de berm van het nieuwe plan. Vanwege de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg wordt een klein deel van de houtwal verwijderd. Om het overgrote deel van de bomenrij te behouden, worden de bestaande houtwallen bestemd als 'Groen' met een specifieke aanduiding 'houtwal'.

3.4 CONCLUSIE

De beleidskaders op zowel nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau zijn geanalyseerd. Hieruit is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid te Uden in overeenstemming is met het vigerend ruimtelijk beleid.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

4.1 BODEMKWALITEIT

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Door Terra Milieu is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een bodemonderzoek naar asbest in de bodem conform NEN 5707 uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

NEN 5740

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van cadmium, kobalt, lood, PAK en PCB ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden geen verhogingen van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie. Ook ter plaatse van het perceel waar eerder een sanering van een minerale olieverontreiniging heeft plaatsgevonden is zowel in de grond als het grondwater geen verontreiniging meer aangetroffen.

NEN 5707

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat er zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest in de bodem wordt aangetroffen.

PFAS en indicatieve toetsing Besluit Bodemkwaliteit

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit valt de bovengrond in de kwaliteitsklassen Achtergrondwaarde en Wonen.

PFAS wordt in niet verhoogd aangetroffen ten opzichte van de toepassingsnorm (AW), uitgaande van toepassingsnormen voor industrieterreinen. Wanneer er grond van de locatie wordt afgevoerd moet er voorafgaand een partijkeuring conform Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd. De grond mag dan (o.b.v. de PFAS-verhoging) enkel als achtergrondwaarde worden toegepast indien op de toepassingslocatie eveneens een verhoogde achtergrondwaarde concentratie van PFAS wordt aangetroffen.

Conclusie

De verhoogde gehalten metalen, PAK en PCB in de bodem geven geen aanleiding tot het nader onderzoek en vormen ook geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Indien grond afgevoerd wordt tijdens de werkzaamheden dient een partijkeuring conform Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd vanwege de gemeten gehalten PFAS.

4.2 GELUID (WET GELUIDHINDER)

Toetsingskader

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek verplicht wanneer er via een ruimtelijk besluit nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke gelegen zijn binnen een door deze Wet vastgestelde zone. Ook is een onderzoek noodzakelijk indien er sprake is van nieuwe gezonede bronnen of een verandering daarvan. In het ruimtelijk spoor is voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook de Wet ruimtelijke ordening van belang omdat voor een goede beoordeling van het woon- en leefklimaat, in tegenstelling tot de Wgh, alle relevante bronsoorten dienen te worden gecumuleerd. In de Wgh zijn geluidszones vastgesteld voor wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Met betrekking tot wegen heeft iedere weg een zone. Uitzondering daarop zijn wegen die opgenomen zijn in een 30 km-zone, uitgevoerd als woonerf of gedézoneerd zijn middels een geluidsniveaukaart. De zones langs spoorwegen zijn via de geluidplafondkaart of de zonekaart aangegeven. De zonering van industrieterreinen dient te worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

Beoordeling

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein worden ook enkele nieuwe wegen aangelegd. In de directe omgeving van het plangebied liggen de woningen aan de Zeelandsedijk 12/12a en 14 binnen de eventuele geluidzone van de Wgh. Echter geldt, net als voor de bedrijventerreinen in de omgeving, dat voor de wegen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt er een snelheidsregime van 30km/u geldt. De functie van de nieuwe wegen is de ontsluiting van de bedrijfspercelen. Zodoende worden de wegen enkel gebruikt voor bestemmingsverkeer op Hoogveld-Zuid. De weg die aansluit op de Venstraat betreft een doorlopende weg, in de zin dat deze voor langzaam verkeer een doorlopende verbinding betreft, maar voor autoverkeer doodloopt. Het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid maakt geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen mogelijk waardoor ook in dit kader toetsing aan de Wgh achterwege kan blijven. De Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

In de hiernavolgende paragraaf wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van bedrijven en milieuzonering, het akoestische klimaat inzichtelijk gemaakt ter plaatse van in de omgeving gelegen geluidsgevoelige functies (woningen). De verkeersaantrekkende werking van het plan wordt meegenomen, waarmee de geluidproductie van de wegen binnen het plangebied worden meegewogen in de beoordeling van een acceptabel geluidniveau.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen geluidgevoelige functies in het kader van de Wgh mogelijk. Ook voorziet het plan niet in de realisatie van een gezonde bronnen conform de Wgh. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

Beoordeling

Met de ontwikkeling wordt een bedrijventerrein met een omvang van circa 15 hectare gerealiseerd. Het plangebied grenst aan het bedrijventerrein Goorkens-Hoogveld in de noordzijde. Ten oosten van het plangebied ligt aan de Zeelandsedijk het Dierenpark Zie-Zoo met bijbehorende faciliteiten. Tevens is aan de oostzijde van het plangebied op korte afstand de militaire vliegbasis Volkel gesitueerd. Aan de Zeelandsedijk zijn ook diverse woningen gelegen. Ten westen van het plangebied ligt buurtschap Lankes. Tussen het buurtschap en het plangebied ligt een groene overgangszone.

In de directe omgeving zijn zowel aan de oost als westzijde enkele woningen gelegen. Daarom dient bepaald te worden in hoeverre het woon- en leefklimaat van omliggende woningen en eventuele andere gevoelige objecten wordt beïnvloed door de ontwikkeling. Van een rustige woonwijk/buitengebied is

met name aan de zijde van de Zeelandsedijk geen sprake. Het is daarom geoorloofd om uit te gaan van een 'gemengd gebied'. Voor de woningen aan de westzijde van het plangebied (buurtschap Lankes) kan wel worden gesteld dat sprake is van een rustig woongebied.

Op basis van deze uitgangspunten is door Stantec een akoestisch onderzoek ruimtelijke zonering uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de maximale planologische situatie, waardoor met name met de hinderactiviteiten van de vliegbasis voldoende rekening is gehouden. Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 opgenomen bij het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van de geluidkwaliteit ter plaatse van woningen van derden wordt gebruik gemaakt van het toetsingskader geluid zoals deze is omschreven in bijlage 5 van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering 'Voorbeeld toetsingskaders voor ontheffingen en planherzieningen'.

Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze afstanden gelden als een richtwaarde voor een goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig de handreiking is afwijking middels een milieukundig onderzoek en mede op basis van jurisprudentie mogelijk mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt. In het onderhavig akoestisch onderzoek is de afwijking onderbouwd.

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de methoden uit de "Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai", van 1999. Op basis daarvan is de geluidbelasting berekend ter plaatse van de gevels van de woning. De berekeningen zijn uitgevoerd met het computerprogramma Geomilieu, versie 2021

Op basis van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat binnen het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid de kavelindeling met de volgende milieucategorieën planologisch haalbaar is zonder het woon- en leefklimaat ter plaatse van nabijgelegen woningen te belemmeren. Deze milieucategorieën zoals aangegeven op onderstaande afbeelding (zie figuur 4.1) gelden als maximale toegestane milieucategorieën die opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan. Gezien de ligging nabij het buurtschap Lankes is voor de percelen aan de westzijde van het plangebied gekozen hier een lagere milieucategorie op te nemen dan op basis van het onderzoek mogelijk is. Voor deze kavels betreft de maximaal haalbare planologische milieucategorie 4.1, maar voor deze kavels is in het bestemmingsplan een milieucategorie 3.2 opgenomen.



Figuur 4.1: Kavelindeling bedrijventerrein Hoogveld-Zuid maximaal planologisch haalbare milieucategorie

Cumulatie omgevingsgeluiden

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ruimtelijke ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidbronnen samen. In dat kader dienen ook de niet gezoneerde wegen bij de beoordeling te worden betrokken. Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Een wettelijk grenswaarde is hierbij niet aan de orde. De rapportage van het akoestisch onderzoek naar de cumulatie van omgevingsgeluid ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Hoogveld-Zuid is opgenomen in bijlage 6 bij het bestemmingsplan.

Als toetsingskader voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}) conform de methode Miedema. De milieukwaliteitsmaat MKM L_{den} is een methode om de gecumuleerde geluidbelasting te beoordelen op hinderlijkheid. Hiertoe wordt de gewogen geluidbelasting (L_{den}) omgerekend naar de bijbehorende milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). Tabel 4.2 toont de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den} .

Gecumuleerde L_{den}	Classificering milieukwaliteit
≤ 50 dB	Goed
51 - 55 dB	Redelijk
56 - 60 dB	Matig
61 - 65 dB	Tamelijk slecht
66 - 70 dB	Slecht
> 70 dB	Zeer slecht

Tabel 4.2: Classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den}

Een en ander teneinde het bestaande akoestisch woon- en leefklimaat te kwalificeren en kwantificeren en welke bijdrage het bedrijventerrein hiertoe heeft. In de omgeving van de ontwikkeling van het Bedrijventerrein zijn direct omliggende woningen gesitueerd. Ter hoogte van deze woningen is het geluid van bedrijventerrein "Goorkens-Hoogveld", het geluid van de direct omliggende wegen en het geluid van vliegbasis Volkel in kaart gebracht en beoordeeld.

Gezien de resultaten blijkt dat de MKM ter hoogte van de bestaande woningen matig tot zeer slecht is en dat de bijdrage van bedrijventerrein Hoogveld-Zuid hiertoe verwaarloosbaar is.

Conclusie

Ten gevolge van de ontwikkeling van Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid is de geluidniveaubijdrage ten opzichte van het heersende omgevingsgeluid conform de methode Miedema verwaarloosbaar. Dit blijkt uit het Akoestisch onderzoek Cumulatie van omgevingsgeluiden (d.d. 17 mei 2024). Dit onderzoek houdt tevens rekening met de autonome groei van het verkeersaanbod. Het Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid zal het heersende woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen derhalve niet verslechteren.

4.4 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader Wet milieubeheer

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats op grond van de Wet milieubeheer. De basis is te vinden in hoofdstuk 5, titel 2, van de Wet milieubeheer en in bijlage 2 bij deze wet waarin de verschillende grens- en richtwaarden zijn opgenomen. De grenswaarden in bijlage 2 van de Wet

milieubeheer zijn afkomstig uit de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit en gelden voor de buitenlucht. Het gaat om de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, kwik, nikkel en PAK's.

In het plangebied zijn mensen langdurig aanwezig, waardoor de nieuwe bedrijven die zich op het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid vestigen als functies die gevoelig zijn voor luchtkwaliteit zijn aan te merken. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan zelf niet significant bijdraagt aan de verslechtering van luchtkwaliteit.

Beoordeling

Op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' dient bij ruimtelijke ontwikkelingen primair te worden nagegaan of de luchtkwaliteit door de extra verkeersstromen of door wijzigingen in de bestaande verkeer structuur, als gevolg van de ontwikkeling, negatief wordt beïnvloed en dat daardoor grenswaarden worden overschreden. Door Stantec is een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit opgesteld. Het rapport is als bijlage 7 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven. Doel van het onderzoek is het bepalen van het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving en het toetsen van de concentraties aan de luchtkwaliteitseisen.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat de realisatie van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, omdat de toename van de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ meer bedraagt dan 1,2 µg/m³. De maximaal berekende jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de beoordelingsjaren 2022 en 2030 zijn allen ruimschoots lager dan de gestelde grenswaarde (te weten 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}).

Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie NO₂ is maximaal 5 dagen, waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden. Doordat de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden, levert het milieuaspect luchtkwaliteit geen belemmering op voor de realisatie van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid te Uden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.5 NATUUR

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Id-verde is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de

geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als bijlage 8 aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing nodig?	Voorwaarden en/of maatregelen
Soortbescherming				
<i>Vaatplanten</i>	Nee	Nee	Nee	Rekening houden met zorgplicht
<i>Grondgebonden zoogdieren</i>	mogelijk	kleine marterachtigen	Mogelijk	Uitvoeren aanvullend onderzoek conform handreiking kleine marterachtigen Noord-Brabant
<i>Vleermuizen</i>	Mogelijk	Nee	Mogelijk	Rekening houden met toekomstige verlichting
<i>Jaarrond beschermde nesten</i>	Ja	Ja	Mogelijk	Uitvoeren aanvullend onderzoek naar buizerd en steenuil
<i>Overige broedvogels</i>	Mogelijk, indien in de broedperiode werkzaamheden worden uitgevoerd	Nee	Nee	Rekening houden met broedseizoen, zie verder onder mitigerende maatregelen
<i>Amfibieën / reptielen</i>	Mogelijk	Nee	Nee	Rekening houden met zorgplicht,
<i>Vissen</i>	Nee	Nee	Nee	Geen permanent oppervlaktewater aanwezig dus n.v.t.
<i>Ongewervelden</i>	Mogelijk	Teunisbloempijlstaart	Mogelijk	Uitvoeren aanvullend onderzoek naar teunisbloempijlstaart
<i>Invasieve exoten</i>	Nee	Nee	Nee	Voorkomen verspreiding

Tabel 4.3: Samenvatting van effecten, mogelijke vervolgstappen en voorgestelde maatregelen per soortgroep en beschermingsniveau.

Voor grondgebonden zoogdieren (kleine marters en das), ongewervelden (teunisbloempijlstaart) en broedvogels (buizerd en steenuil) kan op basis van de quickscan niet zondermeer worden uitgesloten dat negatieve effecten optreden. Voor deze soortgroepen moeten voorzorgsmaatregelen of vervolgstappen worden genomen.

Conclusies aanvullend onderzoek

Hieronder volgen de conclusies uit het aanvullend onderzoek. Tenzij anders vermeld zijn deze conclusies overgenomen in het Activiteitenplan, dat als bijlage 10 bij deze toelichting is toegevoegd.

Algemeen

Werkzaamheden ten aanzien van het verwijderen van geschikte locaties voor verblijfplaatsen dienen te worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode (1 september – 30 november). Het verwijderen dient plaats te vinden onder begeleiding van een ecologisch deskundige.

Kleine marterachtigen, steenmarter en das

- In het plangebied, maar ook daarbuiten bevinden zich diverse geschikte migratieroutes voor kleine marterachtigen, steenmarter en das tussen verblijfplaatsen en geschikt foerageergebied.

- Van das is tevens een vluchtpijp aangetroffen aan de rand van het projectgebied. Gezien de geringe breedte en de leeftijdsopbouw van de van de houtachtige beplanting worden geen of nauwelijks geschikte locaties voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor kleine marters en steenmarter verwacht.
- De meest geschikte structuur ten behoeve van migratie van kleine marters bevindt zich ten zuiden net buiten het plangebied. Dit betreft een ondiepe droogstaande sloot met dekking van braamstruweel en ruigte.

Bij de voorgenomen werkzaamheden verdwijnen mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen maar voornamelijk migratieroutes van kleine marterachtigen, steenmarter en / of das. De genoemde soorten worden beschermd onder 'Overige soorten' in de Wnb. Dit leidt tot overtreding van verbodsartikel 3.10 van de Wnb. Dit verbodsartikel houdt in dat het verboden is om de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen.

Voor het (tijdelijk) opheffen van de migratieroute dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarvoor dient een activiteitenplan te worden opgesteld met daarin; het maatschappelijk belang van de ontwikkeling, gunstige staat van instandhouding en compenserende en mitigerende maatregelen.

Compenserende maatregelen voor kleine marters, steenmarter en das betreft:

- Inrichten van groene corridors bestaande uit houtwallen, takkenrillen en nestmogelijkheden, hiermee wordt rekening gehouden in het groeninrichtingsplan;
- Ten behoeve van de opvang van hemelwater worden er wadi's en/of retentievijvers aangelegd. De oevers dienen te worden aangeplant met bosschages. De ondergroei van deze bosschages wordt zo beheerd dat er een structuurrijke vegetatie (vergelijkbaar met mantel-zoom vegetatie) ontstaat;
- Als vaste winterverblijfplaats worden er 3 marterhopen aangelegd. De marterhopen bevatten binnenin een nestkast die is gemaakt van een houten bekisting met een binnenruimte van circa 20 bij 20 cm en voorzien van een dubbele bodem ter isolatie (afb. 7.1 uit het Activiteitenplan). De ingang is ongeveer 8 cm breed en is van een dubbele ruimte voorzien om te beschermen tegen de elementen. Bovenop de kast wordt met takken en bladeren een isolerende laag aangebracht van tenminste 50 cm dik. Indien nodig wordt een buis naar de ingang van de nestkast gelegd. In de kast zelf wordt hooi aangebracht ter isolatie. Het is belangrijk dat de nestkast gedurende het hele jaar niet onderwater loopt. De nestkasten worden daarom verhoogd geplaatst bovenop een stapel betongegels.
- Ten behoeve van das worden in en rondom de gemeente Uden diverse inrichtingsmaatregelen getroffen. Voor het opheffen van de enkele vluchtpijp aan de rand van het projectgebied wordt, mede gelet op de zeer gunstige staat van instandhouding, niet noodzakelijk geacht binnen de geplande ontwikkeling.

Buizerd

- Tijdens het veldwerk is een in gebruik zijnde buizerdhorst aangetroffen, een soort waarvan het nest jaarrond beschermd is onder categorie 4. De horst bevindt zich in een afgestorven berk waarbij de stabiliteit van de betreffende boom reeds verminderd is. Binnen de geplande ontwikkeling komt de horst te vervallen.

Bij de voorgenomen werkzaamheden verdwijnt een horst van buizerd. De genoemde soort wordt beschermd onder de 'Vogelrichtlijn'. Dit leidt tot overtreding van verbodsartikel 3.1 van de Wnb. Dit verbodsartikel houdt in dat het verboden is om de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van vogels te beschadigen of te vernielen.

Op basis van expert judgement (Buijs Eco Consult B.V. zie memo in bijlage 1 en telefonisch overleg tussen [REDACTED] en [REDACTED] blijkt dat onder bepaalde voorwaarden de buizerd kunstnesten accepteert als nieuwe nestlocatie. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- Aanbieden van 2 kunstnesten (type RK BU 01, VivaraPro) per verwijderde buizerdhorst bij voorkeur binnen 100 meter van de bestaande horst;
- Horstboom verwijderen om de buizerd naar nieuwe nestlocatie te verleiden;
- Foerageergebied wordt niet of slechts beperkt aangetast, maar bij voorkeur verbeterd door het aanbieden van akkers en ruigte om prooidieren aan te trekken.

Wanneer aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan is het aanbieden van kunstnesten een bewezen effectieve maatregel waardoor geen negatieve effecten plaats vinden voor buizerd. Binnen 100 meter is geen geschikte locatie gevonden voor een alternatieve locatie om het buizerdnest te compenseren. Van de eis van 100 meter zonder problemen van worden afgeweken, aangezien het gehele gebied tussen de Provinciale weg N264, Kortestraat, Kromstraat en Zeelandsedijk als geschikt gebied geldt.

Steenuil

Uit het bureauonderzoek blijkt dat direct ten oosten van het plangebied een territorium van steenuil bekend is welke ook een jaarrond beschermd nest heeft. Tijdens het veldwerk is eenmalig de aanwezigheid van steenuil vastgesteld waarbij een jagend dier is waargenomen en roepende dieren zijn gehoord. De kwaliteit van het jachtgebied is door de grootschaligheid van de akkers beperkt.

Bij de voorgenomen werkzaamheden verdwijnt suboptimaal jachtgebied van steenuil. De genoemde soort wordt beschermd onder de 'Vogelrichtlijn'. Dit leidt tot overtreding van verbodsartikel 3.1 van de Wnb. Dit verbodsartikel houdt in dat het verboden is om het leefgebied van vogels te beschadigen of te vernielen.

Voor het aantasten van het jachtgebied van steenuil dient een ontheffing te worden aangevraagd. Daarvoor dient een activiteitenplan te worden opgesteld met daarin; het maatschappelijk belang van de ontwikkeling, gunstige staat van instandhouding en compenserende en mitigerende maatregelen.

Compenserende maatregelen voor steenuil betreft:

- Inrichten van optimaal jachtgebied bestaande uit fruitbomen, knotwilgen en takkenrillen om prooidieren aan te trekken;

Ongewervelden

Uit bureauonderzoek blijkt het voorkomen van teunisbloempijlstaart. Deze soort is beschermd onder de Habitatrichtlijn. Gedurende het aanvullend onderzoek is deze soort niet aangetroffen. Er is dan ook geen sprake van ontheffingsplicht ten aanzien van teunisbloempijlstaart. Wel kan bij de inrichting worden overwogen om te voorzien in het inzaaien van specifieke waardplanten. De teunisbloempijlstaart heeft met name een voorkeur voor het (harig) wilgenroosje en verschillende soorten basterdwederik.

Conclusie

Er is ontheffing verleend voor de soorten das, wezel en steenmarter. En is een positieve afwijzing gegeven voor buizerd en steenuil. De ontheffing is verleend voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2029. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd conform een Ecologisch Werkprotocol (EWP). Een EWP geeft een overzicht van alle noodzakelijke voorschriften en maatregelen, toegespitst op de specifieke werkzaamheden en met benodigde fasering. Rekening houdend met deze maatregelen vormt het aspect ecologie geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 STIKSTOF

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Beoordeling

Door Stantec is een onderzoek (zie bijlage 11) uitgevoerd naar de stikstofdepositie vanwege het plan Hoogveld-Zuid in Uden. Voor zowel de sloop-/bouwphase en gebruiksfase is bepaald wat de bijdrage van het plan is aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Het onderzoek naar stikstofdepositie in de gebruiksfase is uitgevoerd op basis van de verkeersaantrekkende werking van het plan zoals bepaald in het verkeersonderzoek (zie paragraaf 2.5). Doel van het onderzoek betreft het bepalen van de bijdrage aan de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling alsmede het bepalen of mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. Het onderzoek stikstofdepositie is als aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gas

In de toekomstige situatie worden de bedrijven niet voorzien van gas, waardoor dientengevolge geen stikstofuitstoot plaatsvindt.

Voertuigbewegingen

De voertuigbewegingen op de openbare wegen worden beschouwd totdat deze zijn geacht opgenomen te zijn in het heersende verkeersbeeld. Volgens de Raad van State is dit het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt.

De snelheid van de voertuigen is gemodelleerd als “binnen de bebouwde kom” vanwege de relatief lage snelheid. Het aan- en afrijdend wegverkeer op de Zeelandsedijk en een klein oostelijk deel van de Kromstraat is gemodelleerd als “buitenweg” vanwege de hogere snelheid. De emissies van de voertuigen zijn standaard opgenomen in de AERIUS-calculator. Het aangenomen zichtjaar voor deze situatie is 2025.

Mobiele werktuigen

De verwachting is dat de laad- en losactiviteiten op het bedrijventerrein met elektrische heftrucks gaat plaatsvinden, maar de volledige inzetbaarheid hiervan is nog onzeker. Daarom zijn stage IV dieselheftrucks per 5.000 m² gemodelleerd met een vermogen tussen de 56 en 75 kW en een

bedrijfsduur van 8 uur per etmaal. Het verbruik wordt ingeschat op 8 liter per uur waar 7% AdBleu aan is toegevoegd.

Simulatieberekening

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale depositie 0,01 mol/ha/jaar bedraagt voor het Natura 2000-gebied "St. Jansberg".

Door de ontwikkeling van bedrijventerrein Hoogveld-Zuid vervalt het agrarische grondgebruik van het plangebied, dat plaatsvond voorafgaand aan de realisatie van bedrijventerrein Hoogveld-Zuid. Het agrarisch grondgebruik van het plangebied vormt daarmee de referentiesituatie voor onderhavig project. De hoeveelheid stikstofdepositie die vervalt wanneer het project wordt gerealiseerd is berekend. Uit de verschilberekening blijkt dat er een depositieafname van maximaal 0,01 mol/ha/jaar optreedt, waardoor de toename door de aanlegfase wordt tenietgedaan.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat er in de bouw- en gebruiksfase van BT Hoogveld-Zuid sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Indien de referentiesituatie (vroegere bemesting) van de aangevraagde situatie wordt afgetrokken, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie.

Door de systematiek te volgen van intern salderen, is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie; hierdoor worden significante effecten uitgesloten

4.7 WATER

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Omdat de realisatie van Hoogveld-Zuid een ruimtelijke ontwikkeling met een toevoeging van meer dan 10.000 m² verhard oppervlak betreft, is een waterhuishoudkundig plan vereist. Door Antea Group is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het waterhuishoudkundig plan is als bijlage 12 opgenomen bij het bestemmingsplan.

Beleid Waterschap Aa en Maas – Waterbeheerplan (WBP) 2022-2027

In het Waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas wordt het beleid toegelicht en de daarbij behorende maatregelen en programma's. In het WBP geeft het waterschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP is opgedeeld in 7 thema's: waterveiligheid, klimaatverandering en gezond watersysteem, stikstofproblematiek, landbouwtransitie, energietransitie, circulaire economie en, digitalisering en robotisering. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn ook onderdeel van het WBP.

Beleid gemeente - Programma Omgevingswet Water & Riolering, POW&R Maashorst 2022-2024

De gemeentelijke verbrede-rioleringsplannen (VGRP's) van de voormalige gemeentes Uden en Landerd zijn vervangen door het Programma Omgevingswet Water & Riolering, POW&R Maashorst. Dit programma beschrijft hoe de gemeente Maashorst zorgdraagt voor de gemeentelijke watertaken en overbrugt de planperiode van de VGRP's en de inwerkingtreding van de Omgevingswet met bijbehorende omgevingsvisie, -plan en -programma.

Voor wat betreft verwerking van hemelwater bij (her)ontwikkeling geldt dat de gemeente voorschrijft om het hemelwater zoveel als mogelijk binnen de (nieuw)bouwlocatie te verwerken. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

1. Infiltratie in de bodem.
2. Bergen in een (bij voorkeur) bovengrondse voorziening.
3. Afvoeren naar oppervlaktewater.
4. Afvoeren naar riolering.

Beoordeling

Door Antea group is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Uitgangspunten waterhuishoudkundig plan

Voor de uitwerking van het waterhuishoudkundig plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Vuilwaterafvoer
Vuilwaterriool aansluiten op het bestaande riool in de Kromstraat. De gemeente hanteert voor nieuwe vuilwaterriolen een verhang van 1:300 en 1,20 m gronddekking op bovenkant rioolbuis. Vanuit het oogpunt riolering is de minimaal benodigde weghoogte NAP +19,20 m. Gezien de huidige (gemiddelde) maaiveldhoogte zal de wens voor een gesloten grondbalans leidend zijn voor de uitwerking van de toekomstige weghoogten.
- Beschermingszone A-watergang
De A-watergang heeft aan beide zijden een beschermingszone van 5 m vanaf de boveninsteek. Binnen de beschermingszone gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. De benodigde berging voor de ontwikkeling Hoogveld Zuid zal gescheiden aangelegd moeten worden. Langs de A-watergang geldt vanaf de kant van de watergang dat er rekening wordt gehouden met obstakelvrije zone van 5 m. Het waterschap kan eventueel bomen op de insteek toegaan mits de afstand tussen de bomen 10 meter bedraagt (h.o.h.).
- Watercompensatie
Nieuwe verhardingen kunnen leiden tot versnelde afstroming van hemelwater. Om dit te voorkomen geldt een watercompensatie voor nieuwe verhardingen. Ter compensatie van de toename aan verharding wordt waterberging gerealiseerd. Conform de uitgangspunten van het waterschap moet het plangebied worden getoetst bij een bui die 1 maal per 100 jaar wordt verwacht. Bij zo'n bui is de benodigde waterberging circa 60 mm (uitgaande van inloopverliezen en een waterafvoer naar de primaire watergang). Voor het waterhuishoudkundig plan gaat Antea Group uit van 100% verharding op kavels. Groene daken mogen in mindering worden gebracht.

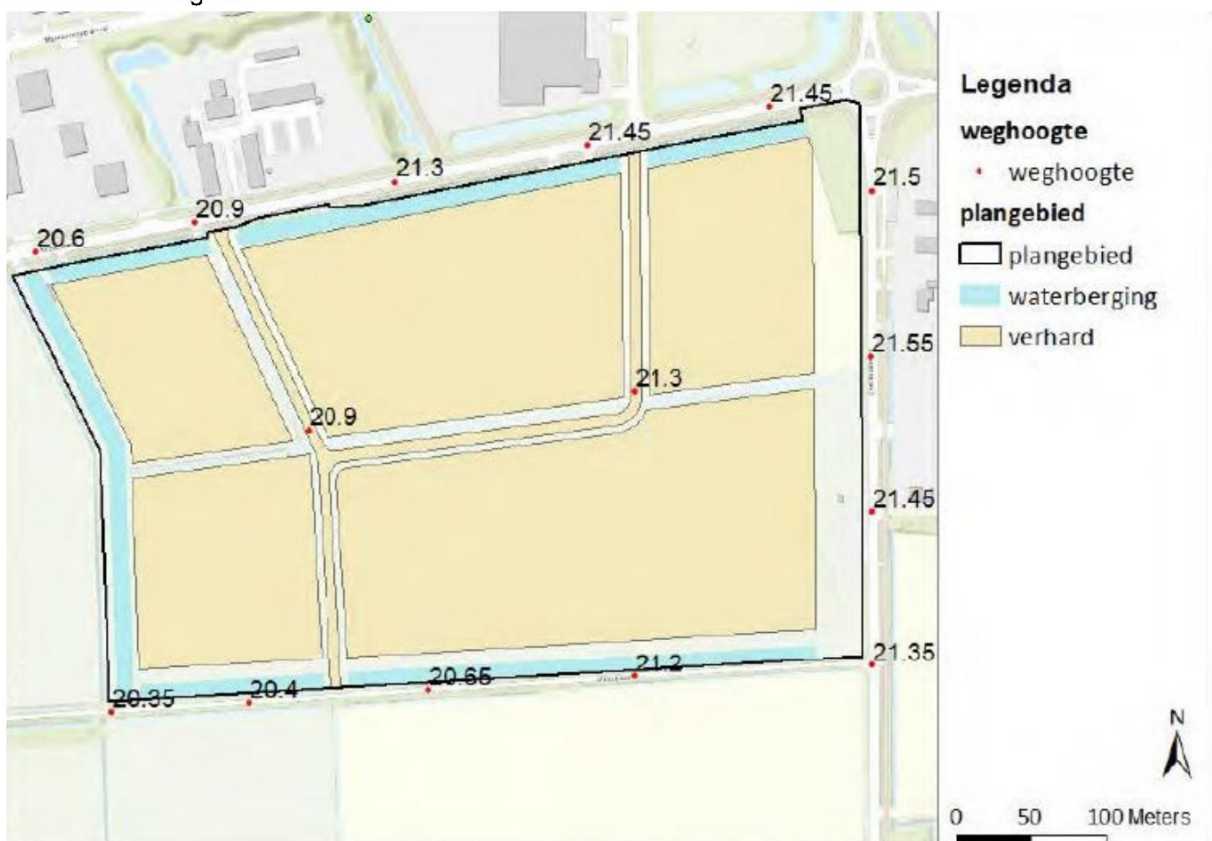
In het plan worden greppels gedempt. De greppels hebben een C-status. De greppels hebben geen compensatieplicht. Dit betekent dat het dempen van greppels niet gecompenseerd hoeft te worden.



Figuur 4.3: Te dempen greppels

Advies waterhuishoudkundig plan

Voor een klimaatrobuuste inrichting geldt het uitgangspunt om het vloerpeil van de bedrijven minimaal 0,3 m boven het wegpeil te realiseren (zie paragraaf 3.2), t.o.v. de voorgestelde wegpeilen in onderstaande figuur.



Figuur 4.4: Indicatieve wegpeilen en inrichtingsvlakken

De verhardingen in het openbaar gebied (wegen) lozen via het hemelwaterriool hun hemelwater op de wadi's in het openbaar gebied. De wadi's worden voorzien van een overlaat (slokop), die als noodoverlaat in werking treden als de wadi volledig is gevuld met hemelwater. De wadi's hebben een

bergend vermogen van 3.832 m³ en hiermee is ruimschoots voldaan aan de benodigde watercompensatie á 426 m³ voor de verhardingen in het openbaar gebied.

Op basis van de zandige bodemopbouw en de GHG die meer dan 0,8 m-mv is, is de verwachting dat de doorlatendheid van de bodem voldoende is voor infiltratie.

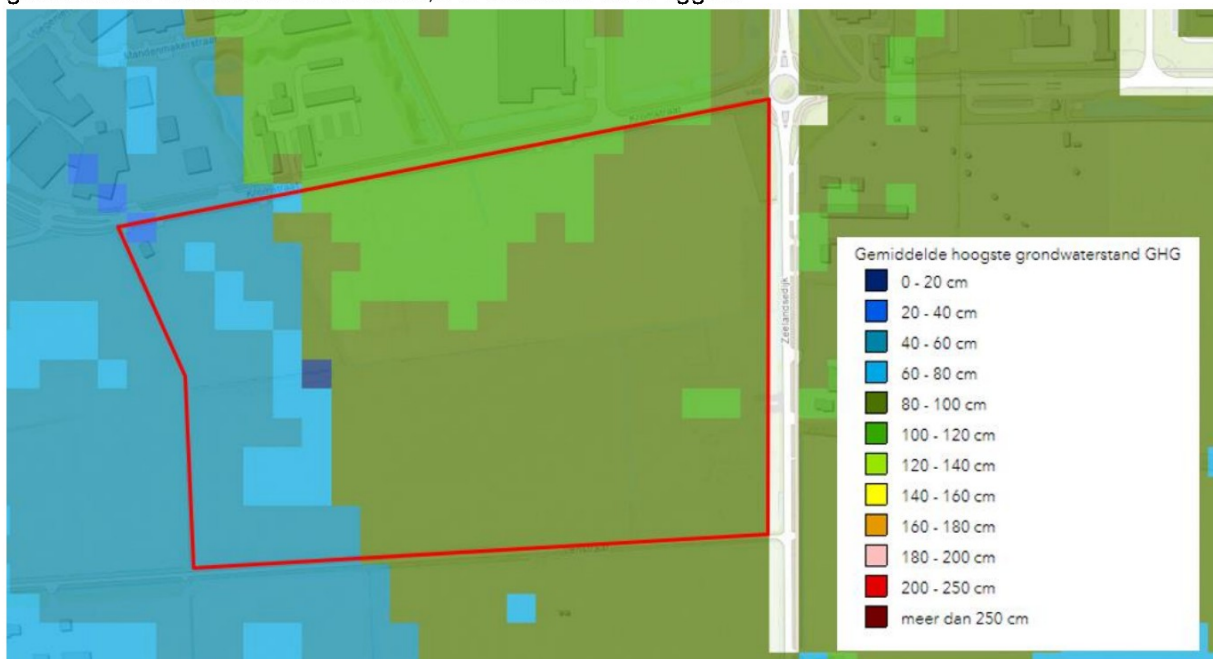
Er zijn geen infiltratiemetingen uitgevoerd. Bij de realisatie van infiltratievoorzieningen wordt geadviseerd om visueel de bodem te beoordelen en bij het aantreffen van leemlagen deze te vervangen door drainagezand. Het risico op het aantreffen van leem is beperkt volgens het verkennend bodemonderzoek.

De bodem bestaat voornamelijk uit podzolgronden. Bij het verkennend bodemonderzoek (Terra Milieu, d.d. 7 januari 2020) is de bodemopbouw beschreven. Onder het maaiveld bevindt zich een humeuze zandlaag met een dikte variërend van 0,3 m tot 1,0 m. Daaronder is zand aangetroffen, matig siltig, tot de gehanteerde boordiepte. Lokaal in de zandlaag is matig grindig materiaal aangetroffen. De afwezigheid van lokale leemlagen is bevestigd door de gemeente.

Afhankelijk van de functie van het terrein en de verkeersintensiteit zijn mogelijk zuiveringsstappen voor hemelwater nodig, alvorens het water in de wadi's tot afstroming komt. Dit wil zeggen:

- Schoon hemelwater (daken en de schone wegen en parkeerterrein) mag rechtstreeks afvoeren op een infiltratievoorziening.
- Verhardingen die mogelijk licht vervuild kunnen raken en/of enig risico hebben op een calamiteuze vervuiling lozen via een zuiveringsstap op een infiltratievoorziening. Hierbij kun je denken aan laad-los en overslagplekken, tankplek, plaatsen voor onderhoud en wassen, op- en overslaglagplaatsen. Indien hier sprake van is wordt geadviseerd om hierover contact op te nemen met het waterschap.

De verhardingen op de kavels (daken en terreinverharding) lozen het hemelwater op een waterbergingsvoorziening op de kavel. Op verzoek van de gemeente dient de kaveleigenaar 60 mm waterberging op de kavel te realiseren (contracteis). Op de kavels mag het geborgen hemelwater in de bodem infiltreren. De bodem van de waterbergingsvoorziening die op de particuliere percelen gerealiseerd wordt dient minimaal 0,3 m boven GHG te liggen.



Figuur 4.5: Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) voorafgaand uitvlakken/ophoging terrein (zie figuur 4.4)

Bij buien zwaarder dan 60 mm per dag mogen de kavels afvoeren naar de wadi's in het openbaar gebied of het hemelwaterriool dat aangelegd wordt om het water naar de wadi's te kunnen transporteren, zie figuur 4.5. Doordat de kaveleigenaar 60 mm waterberging realiseert op de kavel wordt exact voldaan aan de benodigde watercompensatie voor de toename van de verharding.

Bedrijfskavels tussen de 500 en 10.000 m² verhard oppervlak vallen in principe onder algemene regels van het waterschap (zie algemene regel 15, straks waterverordening Omgevingswet) en de 'Nota Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren hemelwater'. De toename verhard oppervlak is voor de 2 grotere bedrijfskavels (> 25.000 m²) vergunningplichtig. Voor de vergunning zal de kaveleigenaar een aanvraag moeten indienen bij de gemeente (Omgevingsloket), die de aanvraag laat beoordelen door het waterschap.



Figuur 4.6: Hemelwaterafvoersysteem

Conclusie

Voor de ontwikkeling van Hoogveld-Zuid is door Antea Group een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Aan de hieruit volgende wateropgave ter compensatie van de toename in verharding wordt voldaan. Hierin wordt voorzien door realisatie van wadi's in de groene zones in openbaar gebied, en waterberging van 60 mm op de uitgeefbare en particuliere kavels. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie van voldoende waterberging te borgen.

4.8 GEUR

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen).

Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen.

De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Beoordeling

Door Stantec is een onderzoek Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 13 opgenomen bij het bestemmingsplan. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

Woon- en leefklimaat plangebied

De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom zodat een vaste afstand van 50 meter in acht moet worden genomen ten opzichte van de niet-intensieve veehouderijen (zonder emissiefactor). Conform de “Verordening Geurhinder en veehouderij 2016 gemeente Uden” valt het plangebied onder gebied C zodat een norm van 8 OUE/m³ geldt. Indien de berekende geurbelasting lager is dan deze norm staat dit de realisatie van het geurgevoelig object niet in de weg.

Binnen een straal van 2 km rond het toekomstige bedrijventerrein bevinden zich diverse intensieve veehouderijen. Gelet op het bovenstaande en de positie van de verschillende veehouderijen ten opzichte van het plangebied zijn berekeningen uitgevoerd voor de veehouderij op het adres Venstraat 1. Dit betreft niet de veehouderij met de grootste emissie maar wel de veehouderij die op de kortste afstand van het plangebied is gelegen. Het emissiepunt van de veehouderij is voor de berekeningen op de grens van het bouwvlak van de veehouderij gelegd, op kortste afstand tot het plangebied (maximale planologische situatie).

Tussen de veehouderij aan de Venstraat 1 en het plangebied bevinden zich 2 woningen aan de Venstraat 3 en 3a. Dit betreffen woningen bij een veehouderij waarvoor uitsluitend een afstandseis van 50 meter in acht moet worden gehouden als het gaat om andere veehouderijen. In de richting van het plangebied is in de huidige situatie dan ook geen sprake van een overbelaste situatie.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het V-Stacks vergunning 2020 (release juli 2020). Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de grens van het plangebied sprake is van een geurbelasting van maximaal 2,5 OUE/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm van 8 OUE/m³.

Middels de berekening is tevens de maximaal berekende voorgrondbelasting, de achtergrondbelasting en de daaruit voortvloeiende beoordeling van het wonen leefklimaat ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object beoordeeld. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van “Goed”

woon- en leefklimaat voor het milieuaspect geur en veehouderij. Dit vormt geen beperking voor de realisatie van het plan.

Beperking omliggende veehouderijen

Tussen de veehouderijen en het plangebied bevinden zich andere woningen van derden zodat kan worden geconcludeerd dat de realisatie van het plan geen aanvullende beperking is voor de omliggende veehouderijen.

Uitzondering hierop vormt de veehouderij aan de Venstraat 1. Tussen de veehouderij en plangebied bevinden zich 2 woningen (Venstraat 3 en 3a). Dit betreffen echter woningen bij veehouderijen waarvoor een vaste afstand geldt en die om die reden geen beperking vormen voor de veehouderij aan de Venstraat 1. Uit de berkenening blijkt dat ter plaatse van de grens van het plangebied ook in de maximaal planologische situatie voor de veehouderij aan de Venstraat 1, voldaan wordt aan de norm van 8 OUE/m³. De realisatie van het plangebied vormt om die reden geen beperking voor de veehouderij aan de Venstraat 1.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de vaste afstanden en geurbelastingen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor het milieuaspect geur en veehouderij sprake is van een "Goed" woon- en leefklimaat en het plan geen aanvullende beperking is voor de omliggende veehouderijen.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet stuit op beperkingen ten aanzien van het milieuaspect geur en veehouderij.

4.9 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor de opslag van vuurwerk is het Vuurwerkbesluit van toepassing.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet worden onderzocht of in de nabijheid van de locatie risicobronnen aanwezig zijn. Is dit het geval, dan dienen plaatsgebonden risico en het groepsrisico, en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek.

Beoordeling

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over verschillende transportroutes (over de weg, spoor of water) of door buisleidingen. Tevens worden gevaarlijke stoffen op- en overgeslagen bij risicovolle inrichtingen. Door Stantec is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd naar de in de omgeving van

het plangebied relevante risicobronnen. De rapportage is als bijlage 14 opgenomen bij het bestemmingsplan. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Transportroutes weg/spoor/water

Regeling Basisnet

In de Regeling Basisnet is voor de hoofdinfrastructuur van Nederland over de weg, het spoor en het water het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De meest nabijgelegen transportroute uit het Basisnet is de Rijksweg A50 en bevindt zich op ongeveer 4,5 km van het plangebied. Over de Rijksweg A50 ter hoogte van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijk stoffen plaats waarvan het invloedsgebied tot over het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen lokale wegen

In de Beleidsvisie Externe veiligheid (voormalige) gemeente Uden is aangegeven dat gelet op de ligging van LPG-tankstations ook aangenomen wordt dat vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N277, N264, Rondweg en de Industrielaan. De afstand van het plangebied tot de hiervoor genoemde wegen bedraagt:

- N277: op ongeveer 4,5 km gelegen ten oosten van het plangebied.
- N264: op ongeveer 350 meter gelegen ten zuiden van het plangebied.
- Rondweg: op ongeveer 3 km gelegen ten noorden van het plangebied.
- Industrielaan: op ongeveer 1,5 km gelegen ten westen van het plangebied.

In de gemeentelijke beleidsvisie is aangegeven dat het aantal transporten van de stofgroep GF3 (waar LPG onderdeel van uitmaakt) voor al deze wegen is afgerond op 150 transportbewegingen. Het invloedsgebied van de stofgroep GF3 bedraagt 355 meter.

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plangebied niet gelegen is binnen 200 meter van een transportroute. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse om de hoogte en toename van het groepsrisico te berekenen is niet benodigd.

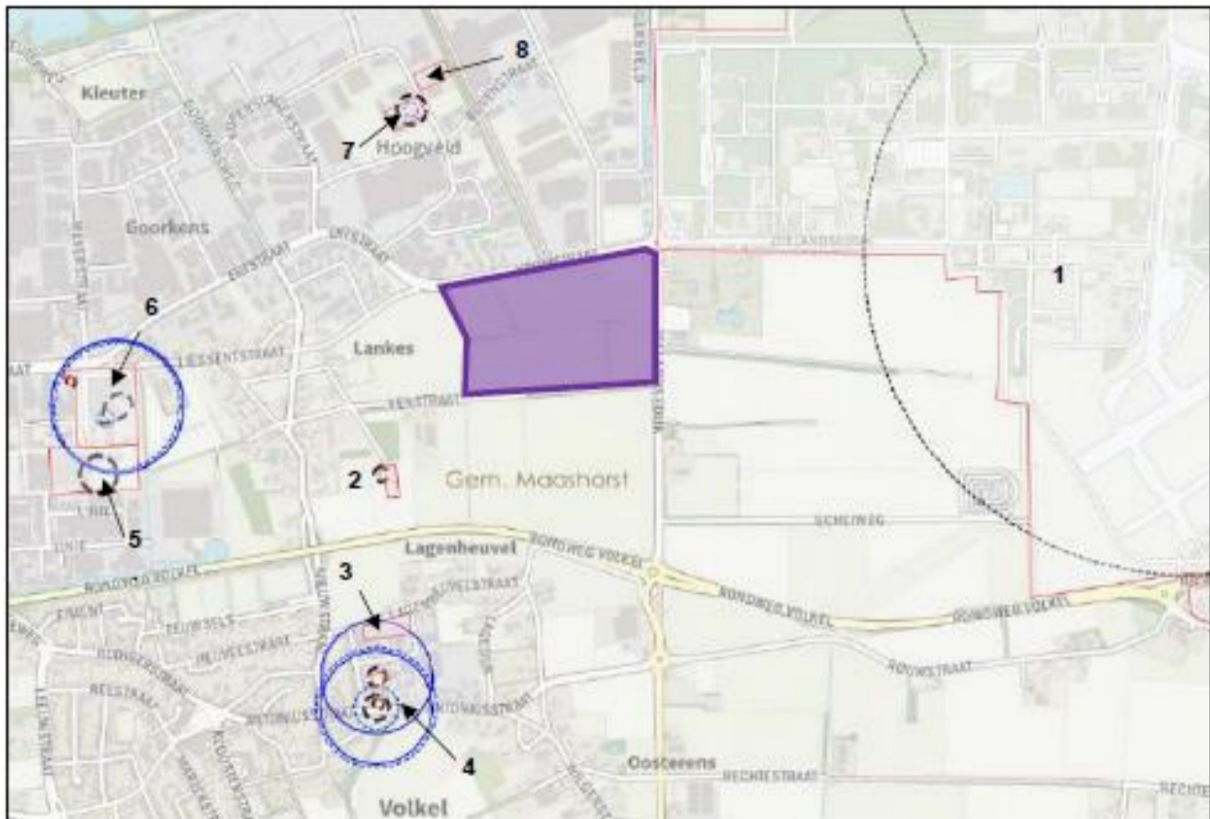
Echter het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied bevindt zich net binnen het invloedsgebied van de stofgroepen GF3 en LT2 die over de N264 wordt vervoerd. Het uitgeefbaar gebied ligt op ongeveer 375 meter van de N264, waardoor het buiten het invloedsgebied van GF3 ligt. Het invloedsgebied van LT2 is 880 meter, waardoor het uitgeefbaar gebied binnen deze stofgroep (toxische stoffen) is gelegen. Op basis van artikel 7 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient wel inzicht te worden gegeven in de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid (zie bijlage 13).

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig, waarvan het invloedsgebied over het plangebied is gelegen, waardoor dit geen belemmering oplevert.

Risicovolle inrichtingen

In de Signaleringskaart EV zijn risicovolle inrichtingen aangegeven. Figuur 4.6 geeft de globale ligging van het plangebied (paars contour) weer ten opzichte van de omliggende risicovolle inrichtingen.



Figuur 4.7: Globale ligging plangebied Hoogveld-Zuid t.o.v. omliggende risicovolle inrichtingen

De omliggende aanwezige risicovolle inrichtingen zijn:

1. Vliegbasis Volkel
2. Th. Van Grinsven
3. Coppens Handelsonderneming
4. Smits v.o.f.
5. CoorsTek B.V.
6. Euro Support Advance Materials B.V.
7. Schumacher planting B.V.
8. Fireworks International BV

Toetsing gemeentelijk beleid externe veiligheid

In de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid zijn verschillende gebiedstypen gedefinieerd. Volgens de kenmerken van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid is voor het plangebied, volgens de beleidsvisie, sprake van het gebiedstype 'niet Bevi-bedrijventerreinen'. Voor het gebiedstype 'niet Bevi-bedrijventerreinen' zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

Niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden	
PR	Overschrijding grenswaarde is niet acceptabel
GR	Objecten voor verminderd zelfredzame personen zijn niet toegestaan binnen de 100% letaliteitscontouren van Bevi-inrichtingen en buisleidingen. Bij transportassen geldt dit voor het plasbrandaandachtsgebied tot 30 meter vanaf de rand van de weg
Gebiedstype afhankelijke voorwaarden	
Overschrijding richtwaarde PR	In beginsel niet acceptabel voor nieuwe situaties (op termijn) niet meer van toepassing
Overschrijding OW	Onder voorwaarden toegestaan bij LPG tankstations en tijdelijk bij overige Bevi-inrichtingen, mits de ontwikkeling van de nieuwe (beperkte) kwetsbare objecten noodzakelijk is voor het instandhouden van de economische ontwikkeling (werkgelegenheid). Hierbij worden bron en overdracht maatregelen verplicht gesteld om het risico te reduceren tot een (bestuurlijk) aanvaardbaar niveau
Toename GR	In beginsel acceptabel als gevolg van de ontwikkeling van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van LPG tankstations. Verantwoording groepsrisico met extra aandacht voor zelfredzaamheid, mogelijkheden tot hulpverlening, indeling ruimteplan voor optimale bescherming van de burger. Minimale uitgangspunten zijn: <ul style="list-style-type: none"> - Externe veiligheid bij de start van een ontwikkelingsproces betrekken - Optimaal ontwerp
Niet toegestaan	Bevi-inrichtingen, met uitzondering van LPG tankstations

Toetsing voorwaarden gebiedstype

Niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden

Over het plangebied Hoogveld-Zuid is geen PR 10₋₆ contour van een risicobron gelegen. Tevens worden in het plangebied geen functies mogelijk gemaakt die specifiek zijn bedoeld voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen en ouderen.

Om deze redenen leveren de 'niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden' geen belemmeringen op voor de realisatie van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid.

Gebiedstype afhankelijke voorwaarden

Zoals beschreven is het plangebied niet gelegen binnen een invloedsgebied van een transportroute, buisleiding of een risicovolle inrichting. Tevens wordt de realisatie van een risicovolle inrichting in het plangebied uitgesloten. Om deze redenen leveren de 'gebiedstype afhankelijke voorwaarden' geen belemmeringen op voor de realisatie van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid.

Conclusie

De realisatie van risicovolle inrichtingen binnen het plangebied Hoogveld-Zuid zijn niet toegestaan, waardoor het aspect externe veiligheid vanuit de nieuwe bedrijven naar zijn omgeving geen belemmeringen oplevert.

De nieuwe bedrijven zijn aan te merken als kwetsbare objecten, waardoor het aspect externe veiligheid mogelijk een belemmering oplevert vanuit de bestaande risicobronnen die in de omgeving aanwezig zijn. Uit deze quickscan blijkt dat er over het plangebied geen PR 10₋₆ contouren en invloedsgebieden zijn gelegen. Daardoor zijn er geen belemmeringen te verwachten vanuit de bestaande risicobronnen richting de nieuwe bedrijven.

Op basis van het gemeentelijk beleid externe veiligheid is het plangebied aan te duiden met het gebiedstype 'niet Bevi-bedrijventerrein'. Aan de gestelde voorwaarden voor dat gebiedstype wordt voldaan. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het kader van de bestemmingsplanvoorbereiding is advies ingewonnen bij de veiligheidsregio. Het advies is als bijlage 16 opgenomen bij de toelichting.

4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

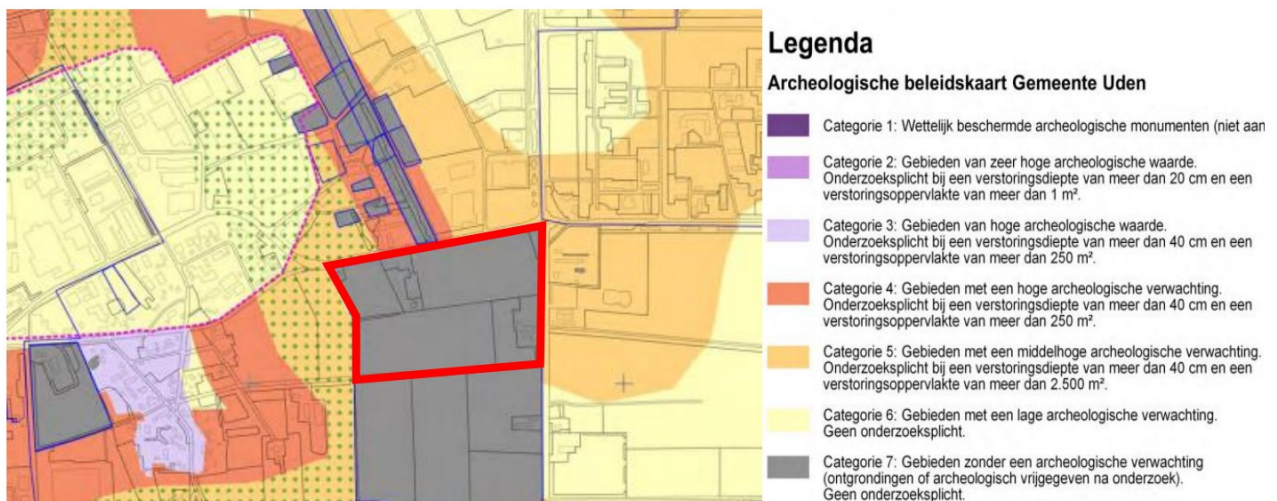
4.10.1 Archeologie

Toetsingskader

Gemeenten hebben op basis van de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg de rol van bevoegd gezag op gebied van archeologie. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg.

Beoordeling

De (voormalige) gemeente Uden heeft hiertoe de 'Nota archeologiebeleid 2017' opgesteld. De gemeente heeft acht beleidsregels opgesteld om archeologische waarden te beschermen wanneer er bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Hierin wordt onder andere gesteld dat bij bepaalde ingrepen, afhankelijk van de grootte en diepte hiervan, eerst onderzoek moet worden uitgevoerd alvorens kan worden gestart met de werkzaamheden. De grootte en diepte waarop dit moet gebeuren hangt af van het type gebied en de bijbehorende verwachtingswaarde.



Figuur 4.8: uitsnede beleidskaart Uden, plangebied rood omcirkeld

Beoordeling

Op basis van de archeologische verwachting ligt het plangebied in een categorie 7-gebied: een gebied zonder archeologische verwachting. Mogelijk is het gebied in het verleden ontgrond, of is reeds middels onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen sprake is van archeologische verwachtingswaarden.

Conclusie

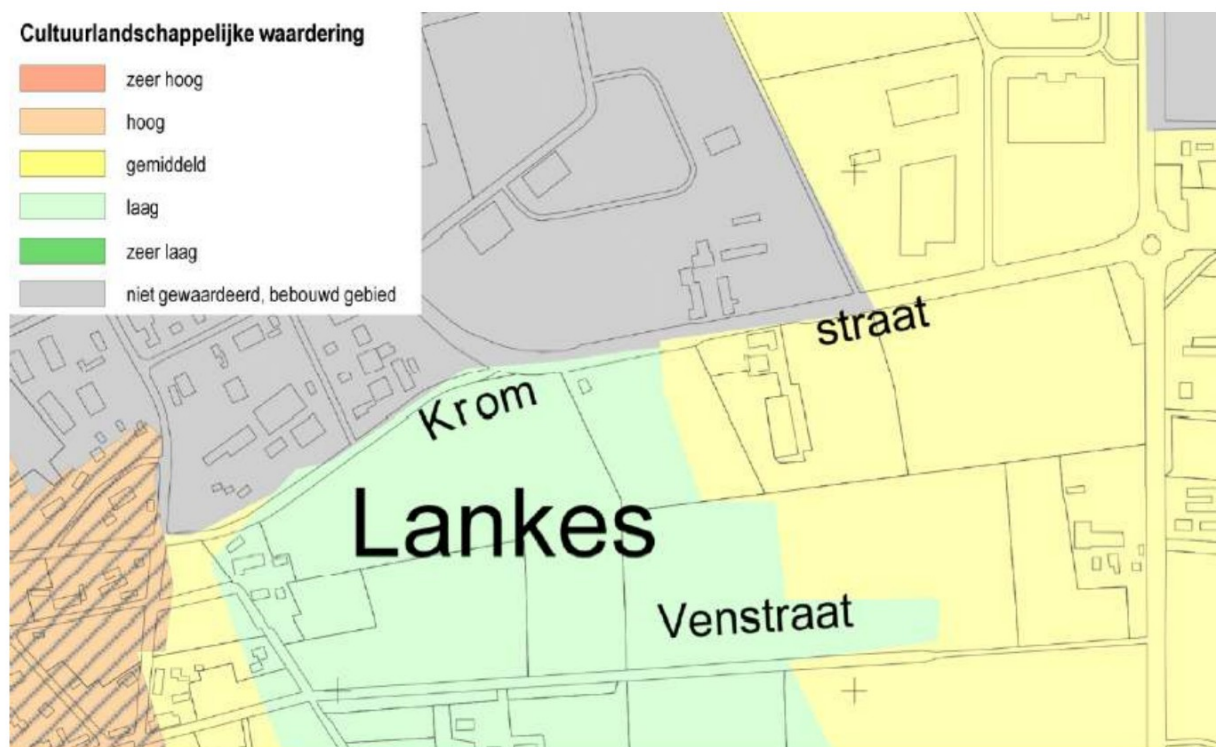
Op basis van de gemeentelijke beleidskaart wordt geconcludeerd dat archeologisch onderzoek niet benodigd is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.10.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied niet in de nabijheid ligt van belangrijke cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

De (voormalige) gemeente Uden heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de cultuurhistorische waarden in de gemeente. Dit onderzoek is uiteindelijk vertaald naar een cultuurhistorische waardingskaart waarvan in figuur 4.8 een uitsnede van is weergegeven. Uit deze waardingskaart blijkt dat het grootste gedeelte van het plangebied een gemiddelde waardering kent. Het meest westelijke deel kent een lage waardering.



In het cultuurhistorische onderzoek van RAAP, dat ten grondslag ligt aan de waardingskaart, worden deze waarderingen als volgt omschreven:

Gemiddeld

Een belangrijk deel van de gemeente draagt een gemiddelde waarde. Hier is de historische situatie vaak enkel nog door hoofdstructuurlijnen te herkennen, zoals bewaard gebleven wegen of waterlopen. De verkaveling is vaak grootschalig gewijzigd en historische perceelsrandbeplanting verdwenen. Het betreft vooral het gebied ten zuiden van de bebouwde kom van Uden en de zone tussen Uden-Volkel en Odiliapeel in.

Laag

Laag gewaardeerde gebieden kenmerken zich door een grootschalige herverkaveling, merendeels verdwenen structuurlijnen en perceelsrandbeplanting. Louter hun gehandhaafde agrarische functie zorgt er doorgaans voor, dat aan de gebieden niet een 'zeer lage waarde' is toegekend. We vinden

dergelijke gebieden vooral direct rondom de bebouwde kom van Uden, aan alle zijden, in het oude landschap dat het meest kwetsbaar was voor landbouwkundige modernisering. Vooral het broekgebied ten westen van Uden, waardoor de Leijgraaf stroomt, is een groot aaneengesloten gebied met een lage cultuurhistorische waarde.

De aanwezige cultuurhistorische waarden kenmerken zich vooral nog in de hoofdstructuurlijnen. In het stedenbouwkundig model, dat in hoofdstuk 2 is beschreven vormen deze overgebleven hoofdstructuurlijnen het raamwerk van het plan. Deze lijnen worden door middel van groenstructuren aangezet. Dit komt de herkenbaarheid ten goede waardoor de overgebleven cultuurhistorische waarden van het gebied en de omgeving meer betekenis krijgen.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling vormt geen belemmering op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

4.11 NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen binnen een NGE-risicogebied (Niet gesprongen explosieven). Binnen deze gebieden kunnen mogelijk niet gesprongen explosieven worden aangetroffen als gevolg van achtergebleven afwerpmunitie uit de Tweede Wereldoorlog. Om het gebied geschikt te maken voor de nieuwe ontwikkeling wordt er voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven.

Beoordeling

Het plangebied ligt in de nabijheid van het tijdens de Tweede Wereldoorlog aangelegde vliegveld Volkel. In de omgeving zijn in het verleden al niet gesprongen explosieven (NGE) aangetroffen. Vanwege de voorgenomen grondroerende werkzaamheden is in dit kader door REASeuro een historisch vooronderzoek-niet gesprongen explosieven (HVO-NGE) uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het gebied gedeeltelijk in een NGE-risicogebied ligt. In een Proces-verbaal van Oplevering (Pvvo) zijn de gehanteerde werkwijze voor het NGE-bodemonderzoek, de resultaten en het advies dat daaruit volgt omschreven. Het Pvvo is opgenomen in bijlage 15. De conclusies en aanbevelingen worden hieronder samengevat.

Naar aanleiding van het NGE-bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het grootste gedeelte van het gebied is onderzocht en vrijgegeven tot de maximale penetratiediepte. De gebieden waar geen vrijgave heeft kunnen plaatsvinden vanwege de aanwezige verstoringen zijn weergegeven in een vrijgavetekening, die is opgenomen als bijlage bij het Pvvo en weergegeven in afbeelding 4.8.



Figuur 4.10: Vrijgavetekening NGE (bron: REASeuro d.d. 02-12-2020)

De werkzaamheden binnen het opsporingsgebied kunnen regulier plaatsvinden tot de behaalde vrijgegeven dieptes. Binnen het onderzochte gebied bevinden zich een aantal delen die nog niet zijn vrijgegeven voor reguliere werkzaamheden. In een als bijlage bij het PvvO toegevoegd verslag staat omschreven wat de precieze bevindingen zijn naar aanleiding van gegraven proefsleuven. Het advies kan zijn om deze delen te ontgraven (toplaag 0 m -mv t/m 0,5 m -mv) waarna hier middels laagsgewijs ontgraven verder tot op diepte vrijgegeven kan worden. Gezien het feit dat dit perceel verdacht is op afwerpmunitie zal de inspanning qua werkzaamheden gering zijn.

Indien in de toekomst in het niet vrijgegeven gebied (rood gearceerd in afbeelding 4.8) grondroerende werkzaamheden moeten plaatsvinden, adviseert REASeuro om een aanvullend NGE-bodemonderzoek uit te voeren.

Uit figuur 4.9 blijkt verder dat op enkele locaties aan de westzijde van het plangebied tijdens de graafwerkzaamheden asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Hiervoor is aanvullend onderzoek gedaan, de aangetroffen verontreinigingen worden/zijn verwijderd.

4.12 MILITAIR VLEGVELD VOLKEL

Toetsingskader

Op 16 december 2008 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire luchthavens (RBML) aangenomen. Onderdeel van de nieuwe wetgeving is de introductie van het Luchthavenbesluit. Een dergelijk besluit wordt bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) vastgesteld. In het besluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Het Luchthavenbesluit voor militair vliegveld Volkel is op 1 november 2015 in werking getreden.

Beoordeling

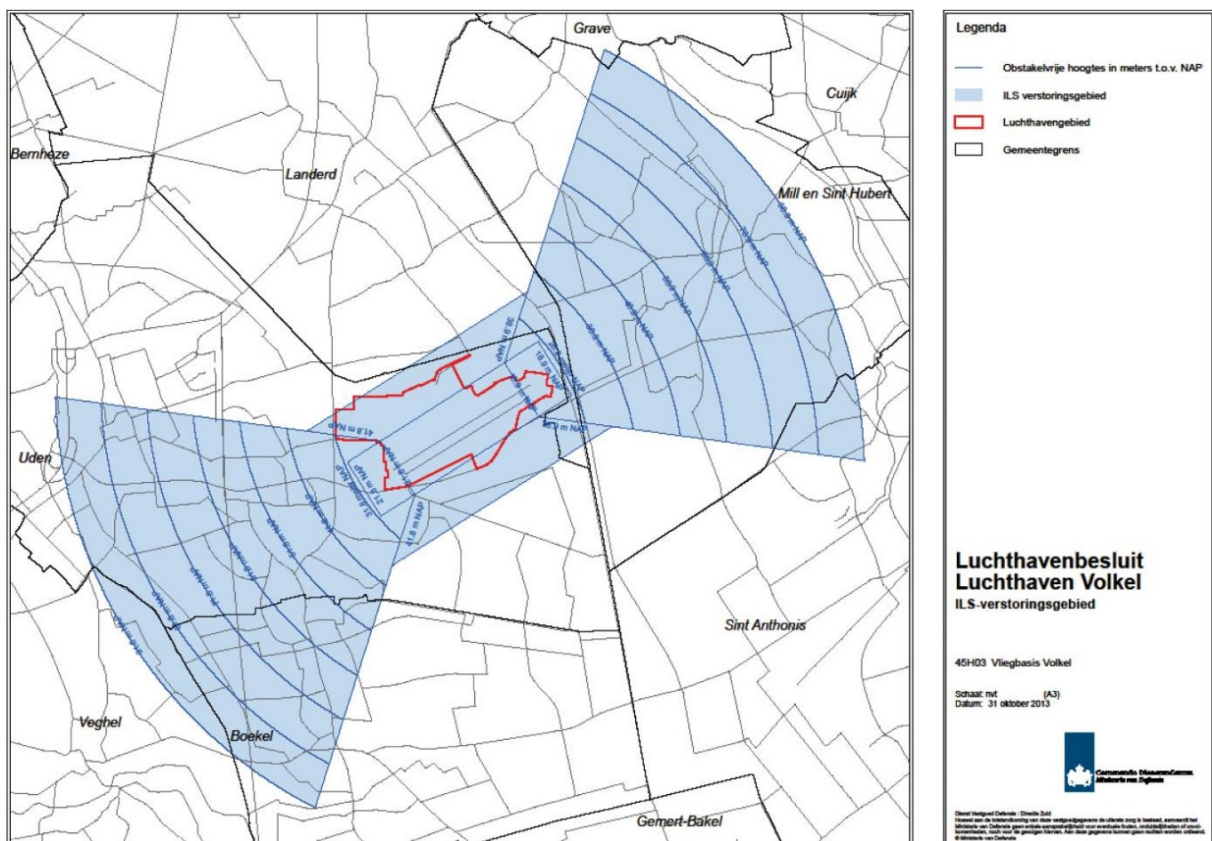
In het vigerende bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' zijn diverse aanduidingen opgenomen die betrekking hebben op het militaire vliegveld Volkel. Hieronder worden de verschillende aanduidingen uiteengezet.

'Luchtvaartverkeerzone - ils-zone 4'

In het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils-zone 4' opgenomen.

Het Instrument Landing System-gebied (ILS) dat verband houdt met het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de hoogte 20 meter bedraagt en een trechtervormig deelgebied in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 meter over een afstand van 6 kilometer. De hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan. In het ILS-gebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van het ILS en resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe bouwplannen in het ILS-gebied moeten worden getoetst.

In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ILS zone 4' opgenomen ter waarborging van de bij de ILS behorende hoogtebepaling.



Figuur 4.11: ILS-zonekaart van luchthaven Volkel

'Vrijwaringszone - radar'

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied wordt gevormd door een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte

lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 km van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is gelegen op een hoogte van 49 m + NAP.

Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt voor een gebied van 60 km buiten de zone van 15 km een maximale hoogte (114 m t.o.v. NAP).

In dit verstoringsgebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van de radar en resulteren in een onvolledig radarbeeld.

Nieuwe bouwplannen in het verstoringsgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. Afhankelijk van de mate van verstoring kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

Ter waarborging van de bij het radarverstoringsgebied behorende hoogtebeperking is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen.

Conclusie

De vliegbasis Volkel leidt niet tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling en de belangen ten behoeve van dit vliegveld zijn voldoende geborgd.

4.13 DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

Toetsingskader

Nationaal klimaatbeleid

In het Klimaatakkoord van Parijs (2015 United Nations Climate Change Conference, Parijs) is vastgelegd om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Nederland wil, om hierin invulling te geven, gaan naar een CO₂-arme energievoorziening in 2050. Een eerste uitwerking van de route naar een CO₂-arme economie is vastgelegd in de energieagenda 2016 van het kabinet "Naar een CO₂-arme energievoorziening". De energieagenda geeft aan dat "deze transitie vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Beoordeling

Het aspect duurzaamheid is in meerdere onderdelen van het plan goed zichtbaar. Het groenblauwe raamwerk draagt bij aan de klimaatbestendigheid van het gebied door voldoende ruimte te creëren voor groen en water, waardoor het bestand is tegen hevige regenval. Daarnaast zijn kaveleigenaren verplicht om zelf te zorgen voor de benodigde waterberging. Verder moeten alle (bedrijfs)gebouwen die binnen het plangebied worden gerealiseerd, energieneutraal zijn, met uitzondering van productiegebouwen. De duurzame kansen voor het project Hoogveld-Zuid zijn benoemd, waaronder de aanleg van een ecologische zone, extra groene stroken aan de randen van het terrein, energieneutrale

bedrijfsgebouwen, compact grondgebruik, en uitgebreide waterberging (60 mm). Ook worden de bestaande groenwallen behouden en de bestaande watersystemen grotendeels ingepast in het plan.

De klimaatonderlegger biedt een nuttig hulpmiddel voor toekomstige ontwikkelingsbeslissingen. De klimaateffectatlas geeft daarbij de volgende inzichten:

- **Waterveiligheid:**
Geen direct risico in dit gebied.
- **Wateroverlast:**
Hoewel het maaiveld gevoelig is voor water bij extreme regenval, zorgt de ruime waterberging van zowel openbare ruimte als bedrijventerreinen ervoor dat er geen problemen ontstaan. Bedrijven moeten hemelwater zelf opvangen (60 mm/m²) en voor eventuele overloop zorgen via een overlaatconstructie naar het openbare gebied.
- **Verdroging:**
Op lange termijn is het gebied gevoelig voor verdroging. Door extra waterberging wordt al het regenwater vastgehouden binnen het gebied, zonder negatieve effecten op het watersysteem, wat de hydrologische situatie ten goede komt.
- **Hitte:**
Door de toename van verharding zal hittestress toenemen, maar de landschappelijke groene inpassing rondom het plangebied biedt enige compensatie.

In zijn geheel biedt het plan een robuuste en duurzame aanpak voor klimaatbestendigheid en ecologische inpassing.

Conclusie

Met voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de klimaatbestendigheid van het gebied en wordt voorzien in een duurzame energievoorziening. De ontwikkeling is hiermee in lijn met het gestelde beleid.

4.14 OVERIGE ASPECTEN

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

4.14.1 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is wel gedeeltelijk gelegen binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij: Nieuwedijk 2 (stap 5a). De locatie is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b) maar wel binnen 250 meter van overige veehouderijen: Venstraat 3 (melkrundvee) (stap 5c).

Aan de Zeelandsedijk 14, direct ten oosten van de planlocatie, is Dierenpark Zie-ZOO gelegen. Wij adviseren om in de uitwerking van volksgezondheid in relatie tot veehouderijen hier aandacht aan te besteden en de aanwezigheid van het dierenpark kenbaar te maken bij de GGD.

Uit de beperkte toetsing op afstanden blijkt dat de stappen 5a en 5c leiden tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD.

4.14.2 Hoogspanningsleidingen

Op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen het plangebied en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.14.3 Spuitzones

Rondom het plangebied zijn gronden aanwezig met een agrarische bestemming. Hier is onder meer teelt van gewassen mogelijk. Omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige functies (zoals wonen) mogelijk worden gemaakt, zijn eventuele spuitzones in relatie tot gewasbeschermingsmiddelen hier niet relevant.

4.15 M.E.R-BEOORDELING

Toetsingskader

Nagegaan is of voor dit bestemmingsplan een Milieueffectenrapport of een M.e.r. beoordeling opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r.(beoordeling) te worden opgesteld indien:

- a) er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het Besluit m.e.r.;
- b) voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist.

Beoordeling

In de bijlage bij het Besluit mer is opgenomen welke activiteiten mer-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten mer-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn op grond van de bijlagen bij het Besluit niet m.e.r. (beoordelings) plichtig. Dit project kan aangeduid worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage D 11.2). Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien het een gebied betreft met een oppervlakte van meer dan 100 hectare, of meer dan 2000 woningen of meer dan 200.000 bruto vloeroppervlakte bevat. Aan al deze criteria voldoet het plangebied (realisatie circa 15 hectare bedrijventerrein) niet dus op grond hiervan is geen direct m.e.r.-plicht nodig. Verder blijkt uit de in dit hoofdstuk genoemde onderzoeken dat er geen (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, eventueel na het treffen van maatregelen, aanwezig zijn.

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling valt onder de activiteit D 11.2 van het Besluit m.e.r. is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het bevoegd gezag heeft op basis van een aanmeldnotitie (zie bijlage) besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

5.0 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Maashorst. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan Goorkens-Hoogveld. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.1.1 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met kleuren, lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee wordt ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.1.2 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.2 TOELICHTING BESTEMMINGEN

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Artikel 3: Bedrijventerrein

De uitgeefbare gronden zijn de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.2 tot en met 4.2., voor zover de bedrijven voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Door middel van aanduidingen op de verbeelding is aangegeven waar welke milieucategorie is toegestaan. Op de uitgeefbare gronden in de richting van Lankes, is gekozen een categorie 3.2 op te nemen, ondanks dat uit de milieuonderzoeken blijkt dat categorie 4.1 planologisch haalbaar is. Binnen de gehele bestemming is de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') niet toegestaan en ook risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

De gronden zijn tevens bestemd voor ondergeschikte horeca. Daarnaast zijn opslag en uitstalling, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. Deze bestrijken niet de volledige bestemming zodat sprake is van een 'zachte' overgang naar het openbaar gebied. Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 70% en de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de vestiging van bedrijven die niet voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, de vestiging van bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan rechtstreeks toegestaan en het toestaan van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen.

Ten slotte zijn er nog een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Eén ervan is opgenomen zodat elk bedrijf voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij wordt verwezen naar de algemene gebruiksregels conform de 'Nota parkeernormen Uden 2018'. Daarnaast dient elk bedrijf te voorzien in de benodigde waterberging die op basis van de keur en bijbehorende rekenregels het waterhuishoudkundig plan noodzakelijk is. De laatste voorwaardelijke verplichting heeft betrekking op de duurzaamheidsambities in het plangebied. Elk gebouw dient energieneutraal te zijn.

Artikel 4: Groen

De belangrijkste structuren van het groenblauwe raamwerk zijn bestemd als 'Groen'. Om de bestaande houtwallen zo veel mogelijk te respecteren is daar bovenop tevens een functieaanduiding 'houtwal' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend een houtwal toegestaan. In het oosten van het plangebied, tegen de Zeelandsedijk, is een ecologische zone gelegen. Deze heeft de gelijknamige aanduiding gekregen. Hier is alleen een dergelijke zone toegestaan. Ten behoeve van oprichting van een opgaande bossingel (10-12 meter hoog) is zowel aan de west- als oostzijde een zone bestemd. Oprichting en instandhouding hiervan geldt als voorwaardelijke verplichting voor het gebruiken van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Artikel 5: Verkeer

De ontsluitingswegen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor interlokale wegen, lokale ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes, ongebouwde parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen. Daarnaast zijn voorzieningen van beeldende kunst, geluidwerende voorzieningen en afvalcontainers (boven- en

ondergronds) toegestaan. Ook voorzieningen van algemeen nut, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen zijn mogelijk. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere regels opgenomen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende algemene regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen, ondergronds bouwen, de wijze van afdekken en bestaande maten en hoeveelheden.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Daarnaast is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen of wijzigingen voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen Uden 2018 of diens rechtsopvolger.

Middels een voorwaardelijke verplichting is afgedwongen dat de werkzaamheden die verband houden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein pas zijn toegestaan nadat is aangetoond dat de mitigerende maatregelen, zoals opgenomen in het natuuronderzoek in Bijlage 8 en 9, tijdig zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn een aantal regelingen voor de opgelegde aanduidingen opgenomen.

- Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie', dit betreft de wettelijke zone van het naastgelegen, bestaande gezoneerde industrieterrein. Binnen deze contour is het niet toegestaan om nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen te realiseren, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.
- In het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils-zone 4' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond niet meer bedragen dan 31,8 m + NAP.
- In het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne.'
- Voor het gehele plangebied is grondgebruik in één van de volgende categorieën niet toegestaan ten behoeve van het vogelbeheersgebied: oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 ha, natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal, afvalwaterzuiveringsinstallaties.
- Ter bescherming van de 'Beeldbepalende boom' is onder de algemene regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

nabij de boom. De afstand van gebouwen of bouwwerken dienen ten minste op een afstand van 3 meter uit de boomkroon te worden gebouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte en bestemmingsgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden.

Overige regels

In de overige regels is een algemeen toetsingskader voor afwijkingen en wijzigingen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.0 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In artikel 6.2.1 is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen hoeven te worden vastgesteld.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden. Om belanghebbenden te informeren en om hen de gelegenheid te geven bezwaren en suggesties naar voren te brengen is een omgevingsdialoog gehouden. Op 8 september 2020 is een informatiebijeenkomst gehouden. Hierbij is met name vanuit buurtschap Lankes input gekomen met betrekking tot het open karakter waar het oosten van Lankes voor staat, zoals ook in de Visie Lankes staat omschreven. Op basis van deze input zijn enkele aanpassingen aan het plan gemaakt, die hieronder worden toegelicht.

Om het open karakter te behouden is met het landschappelijk inpassingsplan rekening gehouden met enkele van de wensen van de bewoners. Zo wordt ervoor gezorgd dat er geen sprake is van blokken aan gebouwen, maar zullen deze een verspringend karakter hebben (met variërende hoogte). De

kavels aan de westzijde van Hoogveld-Zuid zijn ook kleiner van aard, wat ook betekent dat de bedrijvigheid daar kleiner is dan op grotere kavels.

Daarnaast is er rekening mee gehouden om de bebouwing (deels) uit het zicht te houden door de aanleg van groen tussen Lankes en het plangebied. In deze groenstrook is ook ruimte opgenomen voor een fiets- en wandelpad, om het open karakter nog meer te benadrukken. In de regels is geborgd dat een opgaand groenelement (ca 10-12 meter hoge bossingel) wordt aangelegd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden aan de westzijde van het plangebied.

Op 6 december 2023 is wederom een informatiebijeenkomst gehouden in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze inloopavond zijn belanghebbenden uitgenodigd om kennis te nemen van het plan, meer informatie te verkrijgen over de verdere procedure, vragen te stellen en eventuele bezwaren of suggesties aan te dragen.

6.2.2 Procedure

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De volgende vooroverlegreacties zijn binnengekomen en verwerkt:

Provincie

Op een aantal vlakken ontbreekt er nadere onderbouwing voor bepalingen vanuit de IOV en er worden kansen gemist op het vlak van klimaatadaptatie.

De paragrafen die betrekkingen hebben op de IOV en klimaatadaptatie zijn aangevuld dan wel herschreven.

Brandweer Brabant Noord

Uit de beoordelingen volgt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de mate van zelfredzaamheid.

Houdt met het ontwerp van de wegenstructuur rekening met de ontwerp-richtlijnen uit de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019. Indien het ontwerp aan de richtlijnen voldoet is er ook sprake van goede vluchtmogelijkheden.

Informeer potentiële bedrijven actief over het aanwezige risico zodat zij voor zover aan de orde hierop kunnen anticiperen in het ontwerp van het gebouw en luchtbehandeling installaties.

Met bovenstaande punten is in het bestemmingsplan rekening gehouden. Potentiële bedrijven zullen worden geïnformeerd bij de verkoop van de kavels.

Defensie

1. Het hele plan is gelegen in het radarverstoringsgebied en ILS (zoals opgenomen) maar ook in het Inner Horizontal and Conical Surface, het vogelbeheersgebied en de geluidzone (50 dB(A)). Gezien de ligging in het buitengebied, waar deze militaire belangen ook van toepassing zijn, is het wenselijk dat ze ook in dit plan worden opgenomen ook als ze niet direct strijdig zijn. Zie 2.6.4 Barro.

2. In artikel 5.22 b van de regels is kunst hoger dan 10 meter toegestaan; dit zou strijdig kunnen zijn met het ILS (het BML gaat uit van 'objecten'), graag aanpassen.

3. In artikel 2.11 wordt gesproken over overschrijding van hoogte van 3m; dit lijkt niet helemaal overeen te komen met artikel 7.1 overschrijding 1,5 m. Aan de voorkant is niet duidelijk wat ondergeschikt in de praktijk zou kunnen inhouden. Ook hier graag aanpassen vanwege de ligging in het ILS. Indien het bij

1,5 m blijft kan ik eventueel aan defensie vragen of ze hiermee akkoord kunnen gaan (ik heb hier geen ervaring mee).

4. In artikel 9.3.1, 2e zin "Indien de bouwhoogte..." graag verwijderen. Volgens mij staan er in dit gebied geen andere hoge objecten maar in zijn algemeenheid is dat een verkeerd uitgangspunt. Een hoger object kan in combinatie met een al bestaand hoog object juist zorgen voor extra verstoring of een blinde vlek. Hierdoor zal ieder nieuw op te richten hoog object beoordeeld moeten worden. Graag aanpassen met de toetsmogelijkheid conform artikel 2.6.9 Barro en artikel 16 BML.

Bovenstaande opmerkingen zijn in de regels van het bestemmingsplan aangepast.

Waterschap

We verzoeken de meest actuele beleidskaders op te nemen in de beleidsbeschrijving.

We adviseren 100% als grondslag voor de berekening te handhaven.

De waterparagraaf is aangepast aan de meest actuele beleidskaders en de berekening is daarop aangepast. Daarnaast zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 40 zienswijzen ontvangen.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Voor een samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen welke als Bijlage 19 is toegevoegd aan onderhavig plan.